HOUSING MARKET OUTLOOK

Ottawa

Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSUE:
SPRING 2002

Resale Market

Interest rates, economic rebound and first-time buyers will drive the market

In 2001, when the city's high-tech industry shed 20,000 jobs, the resale market barely blinked. Sales fell by 3.6 per cent, prices continued their double-digit ascent with a 10.3 per cent jump, and the sales-to-listings ratio let up just enough to give buyers and sellers a chance to take a breather.

Through the fall, the generally accepted expectation was that 2002 was going to be a slower year, one in which the job market would take time to heal and recover, the housing market would cool off, and prices would plateau.

The last quarter of 2001 saw the effects of September 11th and of lower interest rates combine into market conditions that set the stage for a robust recovery of consumer confidence, a perceptible uptick in employment, and a return in droves of home buyers - especially on the resale market.

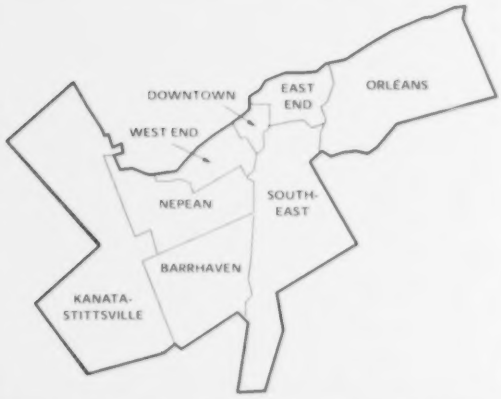
By the time 2001 ended, Ottawa had regained 13,000 jobs and MLS SAAR sales were at record highs. By the end of this year's first quarter there are already 17.6 per cent more MLS sales than last year, and a collapse of this momentum is highly improbable.

What are the forces that will drive the resale market this year?

Interest rates are probably the single most important factor at play. A one year mortgage is available nowadays for at least 300 basis points less than a year ago. As noted on page 6, short-term rates are forecast to stay low for the remainder of this year and long term rates will rise very gradually over the course of the year.

Continued next page

Resale - Urban Sub-Markets



CMHC Ottawa, Market Analysis
Alain Miguelez, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

IN THIS ISSUE

RESALE MARKET
1 *Interest rates, economic rebound and first-time buyers will drive the market*

NEW HOMES MARKET
3 *Apartments, strong early-year sales, move-up buyers will have starts surpassing 6,000 this year again*

ECONOMIC OVERVIEW
6 *Stability and consolidation in 2002, return to stronger growth in 2003*

MORTGAGE RATES OUTLOOK
6 *Forecast 2002-2004*

FORECAST SUMMARY
8 *Ottawa in 2002-2003*

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

How move-up buyers are fuelling the resale market

Let's take a "typical" baby-boomer couple, aged 45-54, whose children may be about to leave the parental home or may already be on their own. There are approximately 123,000 people in this age group, of which 85 per cent are in a family-type household - and in this age group, growth is almost 1,000 households a year.

Let's say this typical household bought their first home fifteen years ago, in 1987, at the average price of just under $120,000 with 10 per cent down. In 15 years, making regular monthly payments, our couple would have paid about $44,000 on their principal.

If they sell this average house for the average MLS price of $195,000 today, they will have $119,000 in cash available for their next purchase, which is a 10% down payment on a house worth $1.19 million. More than likely, however, they would use that as a one-third down payment on a house worth $350,000, and carry this house with monthly mortgage payments of about $1,600 at the current low rates.

What is allowing move-up buyers to move up is that there is strong demand for their resale homes from first-time buyers. After three years of extremely tight rental markets, rising rents and declining interest rates, many are making the jump into ownership through the resale market, which is typically more affordable than the new homes market. Hence, they become the customers of the move-up segment.

Resale Market - Continued

For its part, employment is projected to stay relatively flat this year. The city will add a net 4,000 jobs, just enough to stay on the positive side of growth but a far cry from the 15 to 20 thousand annual jobs witnessed during the high-tech boom.

What, then, are the other factors that will be at play in the housing market?

As the sidebar article on this page points out, demographics has a pivotal role in the turnover of the housing stock on the resale market. The relatively stable economy and the low interest rates, blended with low rental vacancies and high rents, are creating favourable conditions for first-time buyers.

These first-time buyers are a large pool of customers for move-up or move-down buyers. For several years during the 1990's, people who bought property during the late 1980's followed the market with considerable trepidation: values stayed flat or declined, and buyers stayed on the fence.

Now, with the surge in demand and the rapid rise in prices, many are emboldened to cash in on their equity, not only because they can, but because the timing might also be right for a move into a home that better suits their needs.

Not surprisingly, the two types of homes that have seen their value appreciate the most on the resale market are apartment condos and freehold townhouses. The former appeals to a move-down or to a first-time buyer, the latter more typically to a first-time buyer.

Interestingly, single detached homes are a close third in terms of price gain, and this is likely the move-up segment in action.

And, although inventories are expected to remain tight throughout the year, sales will rise this year.

Continued next page

TABLE 1: MLS SALES, URBAN SUB-MARKETS

	2002 Forecast	2001 Total	2000 Total	1999 Total
Orléans	**1,760**	1,932	1,846	1,710
East End	**1,015**	854	886	722
South-East	**1,740**	1,706	1,745	1,532
Downtown	**825**	883	920	904
West End	**1,345**	1,272	1,281	1,153
Nepean	**925**	1,007	1,145	1,069
Barrhaven	**1,025**	702	749	655
Kanata-Stittsville	**1,645**	1,300	1,447	1,365

TABLE 2: MLS AVERAGE PRICE, URBAN SUB-MARKETS

	2002 Forecast	2001 Total	2000 Total	1999 Total
Orléans	**$195,500**	$173,771	$153,064	$144,698
East End	**$168,600**	$147,757	$129,018	$125,286
South-East	**$230,900**	$183,221	$169,662	$155,445
Downtown	**$283,800**	$241,523	$211,169	$192,924
West End	**$214,100**	$178,405	$158,178	$146,567
Nepean	**$188,500**	$176,804	$165,908	$154,229
Barrhaven	**$199,300**	$174,823	$155,169	$142,225
Kanata-Stittsville	**$210,000**	$195,349	$180,063	$160,157

Source: OREB; Forecast: CMHC

Resale Market - Continued

The spring market started early in 2002, with first quarter sales at record levels, but activity should moderate during the remainder of the year. As long-term mortgage rates begin to slowly go up later this year, and short-term rates also start increasing in early 2003, the pace of sales will ease. Total sales will grow by 5.0 per cent in 2002, and by 4.6 per cent in 2003.

Affordability will be an increasingly key issue and will probably underpin continued strong demand for apartment condos and townhouses.

In terms of sub-markets, Orléans will surpass Nepean in average price this year, but sales will fall back as sales in the East End take off. The East End is poised for a year of strong price gains on the strength of its location and good value.

Downtown is rapidly running out of inventory, which again will lead to a decline in sales but a very strong increase in prices. It will be a few years before the impact of new condo construction is felt on the available supply.

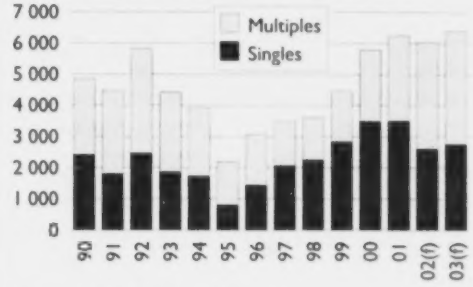
The West End will maintain its share of sales but see average prices soar on the strength of location and product mix. This sub-market's rich stock of older single family homes in stately neighbourhoods will capture the attention of move-up buyers.

Nepean inside the Greenbelt will have a stable year of single-digit price growth and yield some market share in sales to Barrhaven.

Barrhaven has become one of the new darlings on the resale market and will grab an all-time-high 10 per cent market share in sales. Its prices will put it neatly between Orléans and Kanata.

And Kanata-Stittsville will astonish many by putting on a strong sales performance, setting a new high water mark; as sellers remain prudent about their pricing strategies, the average price gain in Kanata-Stittsville will probably remain in the high single digit range this year. ❖

Housing Starts, Ottawa CMA



Source: CMHC and CMHC Forecasts

New Homes Market

Apartments, strong early-year sales, move-up buyers will have starts surpassing 6,000 this year again

The new homes market experienced a boom in 2001, recording the most housing starts since 1988. Weak new home sales throughout the second half of the year led to the expectation that 2002 would see housing starts fall back to the mid-5000 units. Most of the decline was anticipated to be focused on single detached homes.

Three factors have since emerged that affect this analysis.

First, plans for multiple unit construction have come forward with very bold construction schedules. Be they rental, condominium, life-lease or even residences, 2002 has a number of apartment projects on the books. It's anticipated that 1,360 dwellings in multiple-unit buildingss of all types will be started this year.

Rental construction comes as a result of three years of extremely tight conditions on the rental market, which have propelled economic rents to levels at which high-end construction has become feasible. About 800 rental units are expected to be started this year and, although most can be considered to be upscale product, some will also be geared to students. In total, five rental projects are expected to start in 2002. Next year, there are already plans for at least two more rental buildings, although the new supply is expected to nudge the vacancy rate up this year and perhaps cool the ardours of rental construction. Our forecast calls for 650 rental units next year.

The second factor fuelling new home construction is the move-up buyer. The very tight resale market is providing property owners with an abundance of clients and a climate of strong price growth, which in turn is allowing them to purchase a new home.

Move-up buyers are being drawn by the new homes market because it allows them the opportunity to choose their layouts and upgrades and to customize their home to a much greater degree.

Continued next page

Move-up buyers seem to be falling into two categories: those who move up in terms of living space, and those who downsize into a more luxurious but less maintenance-intensive unit.

Buyers purchasing more space have been responsible for a 45 per cent increase in single detached home sales in the first quarter of 2002. The number of new single homes sold in the first three months of this year is 10 per cent greater than the number of singles sold during the first quarter of boom-year 2000.

The expectation for single homes starts is therefore taking on an entirely different complexion. Based on soggy 2001 sales and on strong 2002 sales, the forecast for this year is 2,600 single starts, and 2,750 in 2003.

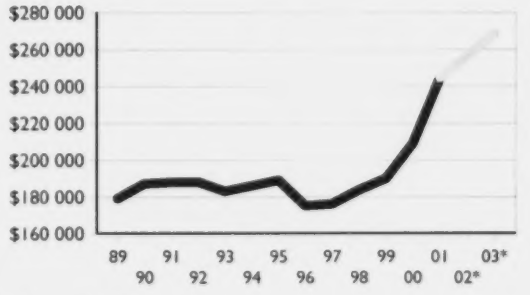
Some move-up buyers, especially empty-nesters, are looking to downsize, and are looking for a more care-free lifestyle and in several cases, proximity to cultural amenities, restaurants, shopping and services within walking distance.

Enter the condo market. As the resale market has practically run out of supply in the past couple of years, new condo projects have moved into this market niche. There are presently 12 new condo apartment projects at the various stages of active marketing or construction, and more are expected to be announced this year and next.

Based on the assumption that the resale market is between 2 and 3 times greater than the new homes market, it has been estimated that the Ottawa market can absorb about 500 new condo apartment units per year. The number of apartment condos being sold on the resale market, however, has been constrained by a lack of supply.

The number of existing apartment condominiums in the whole city of Ottawa is estimated to be no more than 17,250, just under 5 per cent of the city's entire housing stock. There may therefore be room for more absorptions given the strength of the demand.

Median Price of a New Single Detached Home 1989-2003 (f)



Source: CMHC

This year, the forecast calls for 560 condo starts, and 850 units next year.

Semi-detached dwellings had an upsurge in popularity over the past two years, but seem to be returning to more average levels. Semis are mostly targeted to move-up buyers. Between 225 and 250 semis are forecasted to be started each year in 2002 and 2003.

The third major factor propelling new home construction is low interest rates. Aside from move-up buyers who are taking advantage of their equity and low rates to buy a new home, some first-time buyers who might otherwise get sticker-shock at the price of a new home, find that low mortgage rates in some cases allow them to purchase new.

The townhouse has had an established slice of the Ottawa market for many years, and this typically tends to be the starter home for several first-time buyers.

Freehold or condo townhouses are offered at price points that allow first-time buyers to own for a roughly similar amount to rent for a two- or three-bedroom apartment. With low mortgage rates, some first-time buyers are therefore jumping into the new homes market.

Some, although few, of the condominium projects currently being marketed are targeting the first-time buyer as well. There seems to be a growing recognition that some first-time buyers are single professionals who are seeking maintenance-free living.

Likewise, some townhouses are geared toward a more upscale market. Large and wide townhouses in prime locations or with distinctive features and architecture are appealing to downsizing buyers.

The forecast is for 1,850 townhouses in 2002 and 1,900 in 2003.

Low interest rates are therefore allowing a greater diversification of product by letting the new homes market appeal both to first-time and move-up buyers.

Construction costs and a continuing shortage of trades will continue to exert pressure on prices, although increases are expected to moderate this year and next. The median price of a new single jumped by 17 per cent in 2001.

In 2002, this increase should be closer to 5 per cent and will put the median new single at $256,900. In 2003, a 4.7 per cent rise will take the median new single to $269,000. ❖

High-tech sector helps drive Ottawa's housing market

Ottawa's position as a major high-tech centre is well deserved. Its homegrown companies include Nortel, Alcatel, Corel and JDS Uniphase. Many such firms and their futuristic brethren are listed on the NASDAQ stock exchange. Since stock prices generally reflect investors' assements of companies' economic health, broad market indicies are frequently cited as broader economic indicators.

Given high-tech firms' local prominence and the propensity of such firms to list their stocks on the NASDAQ, a link between NASDAQ performance and that of the local economy seems logical. High-tech is generating significant local job growth, as the importance of government employment traditionally associated with Ottawa declines. Statistics Canada estimates that public administration's share of Ottawa employment fell from 22 per cent in 1991 to 17 per cent in 2001.

Further, monthly changes in the NASDAQ's index level over the last five years appear closely related to similar changes in a variety of locally-measured variables.

Monthly changes in Ottawa CMA employment bear an uncanny similarity to similar changes in the NASDAQ. Both enjoyed solid growth through most of 1999, but began to erode late in that year. NASDAQ growth was negative through most of 2000 and 2001 but recovered in late 2001. Fallout from such high-tech woes depressed Ottawa CMA employment; monthly job changes turned sharply negative by mid-2001, before staging a late-year recovery. A recent downturn in NASDAQ growth is mirrored in a similarly easing job growth.

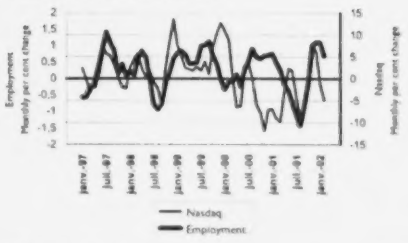
Conceptual links between the NASDAQ exchange and Ottawa housing markets centre on employment generated by NASDAQ-listed companies. Rising share prices reflect healthier companies; these hire more workers, who, in turn buy or build houses.

As shown in this section's charts, changes in both MLS sales and singles starts generally move in tandem with NASDAQ changes. While conceding low interest rates' role in boosting housing markets in Ottawa and across Canada, the 2001 troughing and subsequent recovery of NASDAQ growth is certainly reflected in similarly- accelerating MLS volumes.

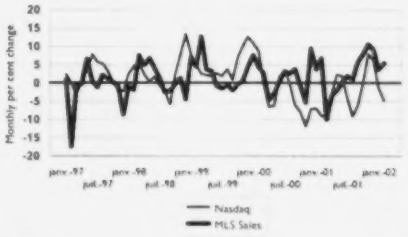
On the singles side, the 2000-01 NASDAQ downdraft prompted starts growth to plateau in late 2000 and plunge in early 2001. Both housing market measures have seen their growth recently decelerate along with that in the NASDAQ's index value.

So watch that NASDAQ. Ottawa's economy and housing markets certainly do.

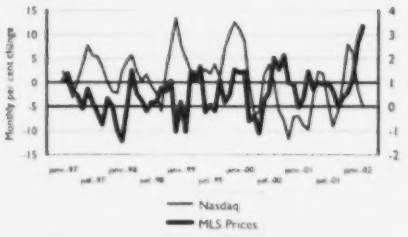
Nasdaq and Employment



Nasdaq and MLS sales



Nasdaq and MLS prices



Our most popular report is still the BEST way to stay connected.

HOUSING NOW

gives you up-to-the minute analysis and figures that matter to you about Ottawa's new and resale housing markets **EVERY MONTH.**
Stay on top of things. *Subscribe today!*
Call 1-800-493-0059.

REALTORS

For EXTRA COPIES of our
POCKET GUIDE: A SUMMARY OF HOMEOWNER MORTGAGE LOAN INSURANCE
please contact Hélène Gagnon at
613-825-0055

Economic Overview

Stability and consolidation in 2002, return to stronger growth in 2003

The slowdown in the telecommunications sector has hit Ottawa's employment market, but not to the extent feared. The city's more broadly diversified economy has been able to offset its high-tech job losses with new jobs in other sectors.

Thus can be summarized the story on the economic front for the past twelve months.

Early-year readings in 2002 suggest a stable year of little job growth, and a return to a more vigorous economic expansion over the course of the following twelve months.

Most affected by the high-tech slowdown were the fibre-optics and internet technology sectors. Two large companies, Nortel Networks and JDS Uniphase, have accounted for about three-quarters of the high-tech layoffs in Ottawa.

The fortunes of those companies are closely tied with the North American stock markets and, more specifically, with telecommunications companies in North America. Both companies were, and remain, heavily reliant on exports to the United States.

Other telecom companies, especially Alcatel, have a more global client base and have been able to weather the storm much better.

Still, a recovery in the telecom sector in the United States will set the stage for resumed growth in this sector in Ottawa, and such recovery does not appear to be immediate.

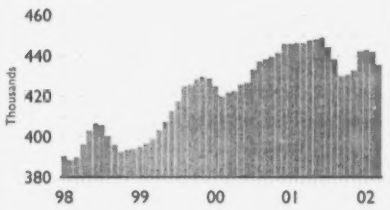
This transpires in a number of indicators. Individual and business bankkruptcies have crept up and retail sales have softened somewhat.

At the same time, the high-tech layoffs have created opportunities of their own. The wealth of technical, scientific and management talent available in Ottawa has lured $1.062 billion in venture capital in 2001, almost double the amount invested in the Greater Toronto Area.

Last year, Ottawa accounted for 22 per cent of the country's high-tech venture capital, making it the best-financed technology centre in

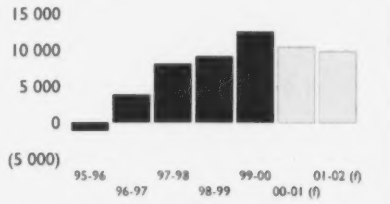
Continued Next Page

Total employment, Ottawa CMA
1998-2002



Source: HRDC

Net Migration, Ottawa (Ont.) CMA
1995-2002 (f)



Source: Statistics Canada and CMHC

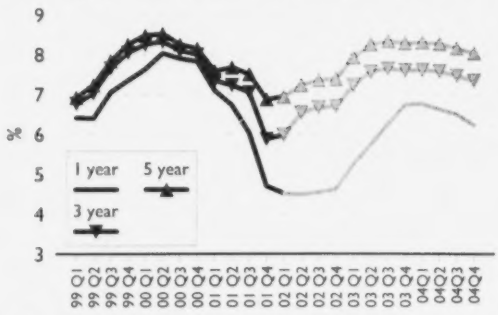
Mortgage Rates Outlook

While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market. As the prime rate, money market, and short-term bond yields are expected to remain stable in 2002, so will short-term mortgage rates.

However, as the economy strengthens and financial markets foresee some monetary tightening, long-term interest rates and mortgage rates will increase.

The outlook for short-term mortgages in 2002 remains favourable with the one-year mortgage rate in the 4.00 - 5.00 per cent range. The three- and five- year mortgage rates will remain in the 6.00 - 7.00 and 7.00 - 8.00 per cent ranges, respectively.

Mortgage Rates Forecast 2002-2004



Source: CMHC

Short-term mortgage rates are expected to stay low throughout 2002 and then gradually rise over the following year in tandem with longer-term rates. Longer-term rates will have a much smoother evolution. The one-year rate is not expected to cross above 7 per cent, and the 5 year rate would barely peek over the 8 per cent threshold.

Canada.

Along with these infusions of seed money, Ottawa has secured the National Research Centre's (NRC) Canadian Photonics Fabrication Centre. This $40-million scientific facility will allow photonics companies to have their highly-specialized components built in Ottawa, as opposed to other laboratories around North America. It is expected to become a magnet for photonics companies and an incubator for start-ups in this area.

Other developments in the high-tech field continue to unfold and may foretell a strong recovery for the sector in Ottawa once the wind turns. Accelio's takeover by Adobe Systems came with a commitment to locate a large number of Adobe R&D jobs in Ottawa.

Also, the genomics and biotech sectors are poised to receive the largest chunk of venture capital in Ottawa this year, according to a study by Deloitte and Touche. Already, a 800,000 square-foot, $100-million biotech campus is in the works for the Ottawa Life Sciences Park. These developments contribute to further diversify the city's economy.

In the more traditional sectors, the past year saw a loss of jobs in manufacturing, construction, education and food services, but an increase in management, trade, health care and, especially, public administration. In this last sector, employment has climbed by 15 per cent in the last year.

The federal government is actively recruiting to backfill an increasing number of positions left vacant, either by retirements, or by defections to the private sector. Another sector likely poised for growth over the coming two years is education, with the impending arrival of the double cohort.

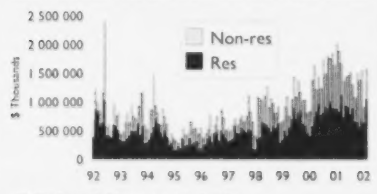
And a steady stream of construction projects will keep this sector busy. Federal demand for office space will see the addition of up to three new downtown towers, including the possible move of CBC studios to Sparks Street. Work on the airport's Terminal 2 continues for the next two years. Lebreton Flats will soon see the start of the new War Museum, and Parliament Hill of the new departmental building at Bank and Wellington. Other projects of various sizes have sustained building permits in both residential and non-residential sections at high levels.

With a reasonably stable job market and an increasing variety of vibrant sectors, in-migration will continue to be a driver for housing demand.

In 1999-2000, Ottawa attracted 12,500 new immigrants, second only to Toronto in the province of Ontario, and just 5,000 fewer than Montreal. With the economic slowdown this total will likely ease to around 10,000 per year in each of the next two years, but will remain at relatively high levels.

Net job creation is expected to remain modest this year at about 4,000, and resume growth in 2003 with 6,600. Unemployment will hover between 6.5 and 7.0 per cent this year, and fall to the 6.0 per cent range in 2003. ❖

Value of building permits, SAAR*
Residential and non-residential, 1992-2002



*SAAR - Seasonally Adjusted at an Annualized Rate
Source: Stats Can and CMHC

Census 2001

Ottawa-Gatineau one of four Canadian metro areas of more than one million

The results of the 2001 Statistics Canada Census shows that Ottawa-Gatineau was again Canada's fourth-largest metropolitan area, with a population of 1.064 million.

Ottawa-Gatineau is part of the Ottawa-Montreal corridor which, with its 4.5 million people, is second only to the Toronto-Golden Horseshoe area in population.

Within the Ottawa-Gatineau CMA, the new City of Ottawa grew in population by 7.3 per cent and the new City of Gatineau by 4.2 per cent.

On the fringe, both the Highway 417 and Highway 7 commutersheds saw strong population growth. North Grenville (the Kemptville area) saw a 7.4 per cent rise in new residents, Carleton Place 7.1 per cent, and Beckwith (which surrounds Carleton Place) 10.7 per cent. Clarence-Rockland (5.3 per cent) and Russell (4.5 per cent), on the other hand, experienced more moderate growth.

POPULATION
(IN THOUSANDS)

CMA	2001	1996
Toronto	4,683	4,264
Montréal	3,426	3,326
Vancouver	1,987	1,832
Ottawa-Gatineau	1,064	1,005
Calgary	951	822
Edmonton	938	863
Québec	683	672
Winnipeg	671	667

Source: Statistics Canada

FORECAST SUMMARY

Ottawa CMA Spring 2002

RESALE MARKET	1999	2000	2001	% chg.	2002F	% chg.	2003F
MLS Sales	11,329	12,692	12,237	-3.6	12,850	5.0	13,440
MLS Average Price, all units	$149 650	$159 511	$175,971	10.3	$198,500	12.8	$217,500
MLS Average Price, Single det.	$172,562	$188,156	$205,094	9.0	$226,400	10.4	$240,700
MLS Average Price, Condo	$100 669	$107 958	$124,087	14.9	$147,700	19.0	$164,600
Sales to New Listings Ratio	0.65	0.79	0.71	-	0.77		0.74
HOUSING STARTS							
Total	4,447	5,786	6,251	8.0	6,035	-3.5	6,400
Single detached dwellings	2,837	3,494	3,502	0.2	2,600	-25.8	2,750
Semi & Row dwellings	1,418	1,716	2,074	20.9	2,075	0	2,150
Condo Apartments	138	30	285	850.0	560	96.5	850
Private Rental	54	546	390	-28.6	800	105.1	650
Median price, Single detached	$194 900	$208 900	$244,400	17.0	$256,900	5.1	$269,000
RENTAL MARKET							
Vacancy Rate (October)	0.7	0.2	0.8	-	1.2	-	1.6
Average Rent (2-bedroom)	$783	$882	$914	3.6	$945	3.4	$975
ECONOMIC OVERVIEW							
Mortgage Rate - 3 year term	7.97	8.17	6.88		6.47		7.52
Mortgage Rate - 5 year term	8.13	8.35	7.41		7.23		8.21
Employed	414,200	431,500	441,800	10.3	445,800	0.9	452,400
Employment Growth	17,800	17,300	10,300	-40.5	4,000	-61.2	6,600
Net Migration	7,700	9,800	12,500	27.6	10,300	-17.6	11,400

Sources: Ottawa Real Estate Board; The Corporate Research Group; Statistics Canada; Human Resources Development Canada; Canada Mortgage and Housing Corporation

The Ottawa Real Estate Board is an industry association of 1,400 sales representatives and brokers in the Ottawa area. The OREB website is www.ottawarealestate.org

M.L.S. (Multiple Listings Service) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association.

F = CMHC Forecast

7449E - 1/02

The OTTAWA CMA **HOUSING MARKET OUTLOOK** is CMHC's local forecast for new home and resale markets. Issues are released in the Spring and Fall of each year. To become a subscriber for only $40.00 annually (single - $25.00) (+ GST) or for more information, please call 1-800-493-0059.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché de l'existant

Les taux d'intérêt, le rebond économique et les accédants à la propriété seront les moteurs du marché

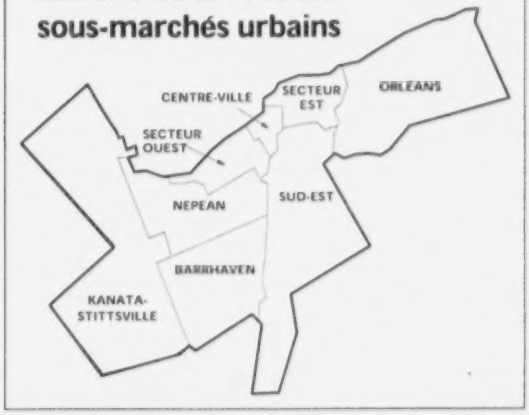
En 2001, lorsque le secteur de la haute technologie de la ville a cédé 20 000 emplois, le marché de l'existant a à peine fléchi. Les ventes ont diminué de 3,6 %, les prix ont poursuivi leur ascension, enregistrant un bond de 10,3 %, et le rapport ventes-inscriptions a reculé juste assez pour donner aux acheteurs et aux vendeurs le temps de respirer un peu.

Au cours de l'automne dernier, on s'attendait à un ralentissement en 2002, estimant généralement que le marché du travail mettrait du temps à se rétablir et que le secteur de l'habitation se ralentirait tout comme l'ascension des prix.

Au dernier trimestre de 2001, les retombées du 11 septembre et de l'abaissement des taux d'intérêt, combinées à la conjoncture du marché, ont préparé la voie pour une nette amélioration de la confiance des consommateurs, une hausse perceptible de l'emploi et un retour massif des acheteurs - particulièrement sur le marché de l'existant.

À la fin de 2001, Ottawa avait regagné 13 000 emplois et les ventes S.I.A., en données désaisonnalisées annualisées (DDA)*, ont atteint des niveaux records. Au terme du premier trimestre 2002, les ventes S.I.A. avaient déjà progressé de 17,6 % par rapport à 2001, et il est peu probable que ce rythme se ralentisse de beaucoup.

Marché de la revente: sous-marchés urbains



Quels seront les moteurs du marché de l'existant cette année?

Les taux d'intérêt sont sans doute le facteur le plus important. Actuellement, le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire assorti d'une durée de un an est au moins 300 points de base inférieur à ceux offerts à la même période l'an dernier. Comme il est indiqué à la page 6, on prévoit que les taux à court terme resteront bas pour le reste de l'année. Quant aux taux à long terme, ils augmenteront très graduellement pendant 2002.

Suite à la page 2

SCHL Ottawa, Analyse de marché
Alain Miguelez, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

NUMÉRO :
PRINTEMPS 2002

SOMMAIRE

MARCHÉ DE L'EXISTANT
1 *Les taux d'intérêt, le rebond économique et les accédants à propriété seront les moteurs du marché*

MARCHÉ DU NEUF
3 *Le nombre de mises en chantier dépassera le cap des 6 000 cette année encore, grâce aux appartements, aux ventes nombreuses en début d'année et aux acheteurs de logements à un cran supérieur*

APERÇU ÉCONOMIQUE
6 *Stabilité et consolidation en 2002, nouvelle accélération de la croissance en 2003*

PERSPECTIVES RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES
6 *Prévisions 2002-2004*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2002-2003*

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Comment les acheteurs de logements à un cran supérieur stimulent le marché de l'existant

Prenons à titre d'exemple, un couple « typique » de la génération du baby-boom, âgé entre 45 et 54 ans, dont les enfants s'apprêtent à quitter le foyer ou l'ont déjà fait. Ce groupe d'âge compte environ 123 000 personnes, dont 85 % se trouvent dans un ménage de type familial. Dans ce groupe, le nombre de ménages augmente de près de 1000 chaque année.

Supposons que ce ménage typique a acheté sa première maison il y a quinze ans, soit en 1987. Il a payé le prix moyen, qui se situait juste en deçà de 120 000 $ à l'époque, et versé une mise de fonds de 10 %. En 15 ans, en payant des mensualités régulières, ce couple aurait remboursé environ 44 000 $ sur le capital.

S'il vend son logement au prix moyen S.I.A. actuel (195 000 $), il aura 119 000 $ en argent comptant, ce qui représente une mise de fonds de 10 % sur une habitation de 1,19 million de dollars. Il est toutefois plus probable que le ménage concerné utilise ce montant pour verser une mise de fonds correspondant au tiers du prix d'une habitation de 350 000 $ et assume les mensualités hypothécaires d'environ 1 600 $ compte tenu des bas taux actuels.

La vive demande de la part des accédants pour les logements existants permet aux acheteurs d'habitations à un cran supérieur de passer à l'action. En raison du marché locatif très tendu des trois dernières années, de la majoration des loyers et de l'abaissement des taux d'intérêt, bon nombre de personnes se tournent vers l'accession à la propriété sur le marché de l'existant, généralement plus abordable que celui du neuf.

Elles deviennent ainsi des clients pour le segment des habitations à un cran supérieur.

Pour sa part, l'emploi demeurera relativement stable en 2002, selon les projections. La ville gagnera un nombre net de 4 000 emplois, soit à peine assez pour enregistrer une croissance positive, quoique ce chiffre soit bien inférieur aux augmentations annuelles de 15 à 20 milliers d'emplois observées à l'époque de l'essor de la haute technologie.

Quels sont donc les autres facteurs qui influeront sur le marché de l'habitation?

Comme l'indique l'article dans l'encadré ci-contre, les facteurs démographiques jouent un rôle de premier plan dans le roulement du parc de logements existants. L'économie relativement stable et les bas taux d'intérêt, ajoutés aux faibles taux d'inoccupation sur le marché locatif et aux loyers élevés, favorisent les accédants à la propriété.

Ces accédants représentent un bassin de clients important pour les acheteurs de logements à un cran supérieur et à un cran inférieur. Pendant les années 90, les personnes qui ont acquis une propriété à la fin des années 80 ont suivi le marché avec énormément d'inquiétude pendant plusieurs années : la valeur des logements a stagné, voire régressé parfois, et les acheteurs sont restés indécis.

Maintenant, la hausse soudaine de la demande et l'escalade des prix incitent nombre de personnes à profiter de leur avoir, non seulement parce qu'elles ont la possibilité de le faire, mais l'occasion est peut-être propice pour déménager dans un logement mieux adapté à leurs besoins.

Fait peu étonnant, les appartements en copropriété et les maisons en rangée en propriété absolue sont les deux catégories d'habitations dont la valeur a le plus augmenté. La première catégorie est recherchée par les acheteurs de logement à un cran inférieur et les accédants, l'autre, plus généralement, par les accédants.

Il est par ailleurs intéressant de noter que les maisons individuelles suivent de très près au troisième rang, en ce qui concerne l'augmentation de la valeur, et cela est sans doute attribuable à l'activité sur le marché haut de gamme.

Et même si l'on prévoit que les stocks demeureront maigres tout au long de l'année, les ventes s'accéléreront en 2002.

Suite à la page 3

Tableau 1 : Ventes S.I.A., sous-marché urbains

	2002 Prévisions	2001 Total	2000 Total	1999 Total
Orléans	**1 760**	1 932	1 846	1 710
Secteur est	**1 015**	854	886	722
Secteur sud-est	**1 740**	1 706	1 745	1 532
Centre-ville	**825**	883	920	904
Secteur ouest	**1 345**	1 272	1 281	1 153
Nepean	**925**	1 007	1 145	1 069
Barrhaven	**1 025**	702	749	655
Kanata-Stittsville	**1 645**	1 300	1 447	1 365

Tableau 2 : Prix moyen S.I.A., sous-marché urbains

	2002 Prévisions	2001 Total	2000 Total	1999 Total
Orléans	**195 500 $**	173 771 $	153 064 $	144 698 $
Secteur est	**168 600 $**	147 757 $	129 018 $	125 286 $
Secteur sud-est	**230 900 $**	183 221 $	169 662 $	155 445 $
Centre-ville	**283 800 $**	241 523 $	211 169 $	192 924 $
Secteur ouest	**214 100 $**	178 405 $	158 178 $	146 567 $
Nepean	**188 500 $**	176 804 $	165 908 $	154 229 $
Barrhaven	**199 300 $**	174 823 $	155 169 $	142 225 $
Kanata-Stittsville	**210 000 $**	195 349 $	180 063 $	160 157 $

Sources : CIOC, prévisions de la SCHL

Au printemps 2002, l'activité a commencé tôt, si bien que les ventes ont atteint un niveau inégalé au premier trimestre. Le rythme de l'activité devrait toutefois se ralentir pendant le reste de l'année. Lorsque les taux hypothécaires à long terme commenceront à monter lentement, vers la fin de l'année, et que les taux à court terme seront entraînés dans leur sillage au début de 2003, le rythme des ventes se modérera. Ainsi, le total des ventes augmentera de 5,0 % en 2002 et de 4,6 % en 2003.

L'abordabilité deviendra de plus en plus un facteur clé et continuera sans doute d'étayer la vive demande pour les appartements en copropriété et les maisons en rangée.

Quant aux sous-marchés, Orléans se classera devant Nepean cette année en ce qui concerne le prix moyen, mais les ventes régresseront à mesure que l'activité dans le secteur Est reprendra. Ce dernier secteur est en bonne position pour enregistrer d'importants gains au chapitre des prix cette année, grâce à son emplacement et à ses prix avantageux.

Au centre-ville, le stock s'épuise rapidement, ce qui entraînera une fois encore un repli des ventes et une flambée des prix. Il faudra attendre plusieurs années avant que les effets de la construction de logements en copropriété n'influent sur l'offre.

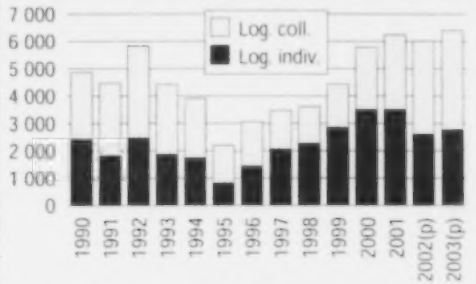
En raison de son emplacement et de la composition des produits offerts, le secteur Ouest maintiendra sa part des ventes, mais le prix moyen dans cette zone montera en flèche. Le parc important d'habitations individuelles anciennes, situées dans des quartiers prisés de ce sous-marché, retiendra l'attention des acheteurs de logement haut de gamme.

Nepean, à l'intérieur de la ceinture de verdure, connaîtra une année stable, les prix augmentant de moins de 10 %. Par ailleurs, la proportion des ventes attribuable à ce secteur fléchira au profit de Barrhaven.

Parmi les secteurs, Barrhaven est devenu l'un des nouveaux favoris du public sur le marché de la revente et se taillera une part inégalée de 10 % des ventes. En ce qui concerne les prix, ce secteur se classera entre Orléans et Kanata.

À la surprise de plusieurs, le secteur de Kanata-Stittsville enregistrera un nombre élevé de ventes, dépassant les anciens chiffres. Puisque les vendeurs resteront prudents quant à leur stratégie de prix, le prix moyen dans le secteur de Kanata- Stittsville progressera sans doute encore de près de 10 % en 2002. ❖

Mises en chantier, RMR d'Ottawa



Source : SCHL et prévisions de la SCHL

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier dépassera le cap des 6 000 cette année encore, grâce aux appartements, aux ventes nombreuses en début d'année et aux acheteurs de logements à un cran supérieur

Le marché du neuf a connu un essor en in 2001, enregistrant le nombre le plus élevé de mises en chantier depuis 1988. Compte tenu de la faiblesse des ventes de logements neufs tout au long de la deuxième moitié de l'année, on s'attendait à ce que le nombre de mises en chantier régresse en 2002 pour se situer autour de 5500. On estimait par ailleurs que la baisse toucherait surtout les maisons individuelles. Depuis, trois facteurs se sont manifestés pour influer sur cette analyse.

D'abord, les plans de construction d'édifices à logements multiples ont été assortis de calendriers d'exécution très énergiques. Plusieurs ensembles collectifs sont planifiés en 2002, autant dans les catégories des logements locatifs, celles des copropriétés, ou des habitations données en location viagère, et même dans le secteur des résidences. On prévoit que 1 360 appartements seront amorcés, toutes catégories confondues, en 2002.

La construction d'ensembles locatifs fait suite à trois années de conditions extrêmement serrées sur le marché de la location, qui ont propulsé les loyers économiques à des niveaux qui rendent la construction de logements haut de gamme possible. On prévoit qu'environ 800 logements locatifs seront commencés en 2002. Bien que la plupart soient considérés des logements haut de gamme, certains seront destinés aux étudiants. Au total, cinq ensembles locatifs doivent être mis en chantier cette année. En 2003, au moins deux autres ensembles locatifs sont planifiés, même si la nouvelle offre fera sans doute légèrement augmenter le taux d'inoccupation cette année, ce qui pourrait freiner l'élan dans le secteur de la construction d'immeubles locatifs. Selon nos prévisions, 650 logements locatifs seront commencés l'an prochain.

Le deuxième facteur qui alimente la construction résidentielle : les acheteurs de logements à un cran supérieur. En raison du marché de la revente très tendu, les propriétaires disposent d'une quantité de clients et d'une conjoncture favorisant la forte croissance des prix, ce qui en retour leur permet d'acquérir une maison neuve.

Les acheteurs d'habitations à un cran supérieur préfèrent le marché du neuf parce qu'ils peuvent choisir leur plan d'aménagement et des améliorations, et personnaliser ainsi leur logement encore davantage.

Suite à la page 4

Il semble que les acheteurs de logements à un cran supérieur appartiennent à deux catégories : ceux qui acquièrent une habitation plus spacieuse et ceux qui obtiennent un logement plus petit et luxueux, mais qui exige moins d'entretien.

La hausse de 45 % des ventes de maisons individuelles observée au premier trimestre de 2002 tenait aux acheteurs qui cherchent à accroître la taille de leurs logements. Le nombre de maisons individuelles vendues pendant les trois premiers mois de 2002 est de 10 % supérieur à celui de la période correspondante en 2000, année marquée par un essor d'activité.

Les attentes par rapport aux mises en chantier de maisons individuelles présentent donc un aspect très différent. Selon les prévisions fondées sur les ventes chancelantes en 2001 et sur le niveau élevé d'activité en 2002, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 2 600 cette année et à 2 750 en 2003.

Certains acheteurs de logements à un cran supérieur, particulièrement les ménages âgés sans enfants, cherchent une habitation plus petite et un style de vie libre. Dans certains cas, ils désirent, en outre, être à proximité des attraits sur le plan culturel, et à distance de marche des restaurants, des magasins et des services.

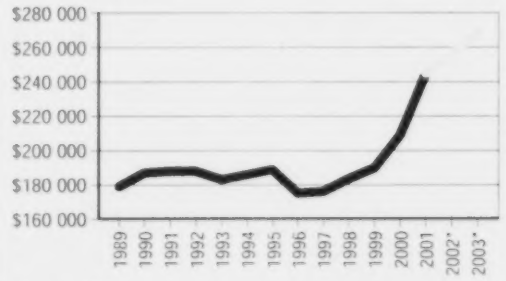
C'est ici qu'entre en scène le marché des copropriétés. Comme l'offre sur le marché de l'existant s'est pratiquement épuisée au cours des deux dernières années, les ensembles de logements en copropriété neufs se sont insérés dans ce créneau. Actuellement, 12 ensembles en copropriété sont à diverses étapes de commercialisation ou de construction, et d'autres devraient être annoncés en 2002 et en 2003.

Selon l'hypothèse que le marché de l'existant est de 2 à 3 fois plus grand que celui du neuf, on estime que le marché d'Ottawa peut absorber annuellement environ 500 appartements en copropriété neufs. Les ventes de logements en copropriété existants ont toutefois été limitées par la pénurie de l'offre.

Le nombre d'appartements existants en copropriété dans l'ensemble de la ville d'Ottawa est estimé à, au plus, 17 250, soit à un peu moins de 5 % du parc résidentiel global de la ville. Il se pourrait donc que le nombre de logements écoulés soit plus élevé, étant donné la robustesse de la demande.

Cette année, on prévoit que 560 logements en copropriété seront commencés, et 850 l'an prochain.

Prix médian des maisons individuelles neuves 1989-2003 (p)



Source : SCHL

Au cours des deux dernières années, les maisons jumelées ont nettement gagné en popularité, mais la demande semble revenir à un niveau moyen plus près de la normale. Les logements jumelés ciblent surtout les acheteurs de logements à un cran supérieur. On estime que de 225 à 250 maisons jumelées seront mises en chantier en 2002 ainsi qu'en 2003.

Les bas taux d'intérêt constituent le troisième important facteur qui propulse la construction résidentielle. À part les acheteurs à un cran supérieur qui profitent de leur avoir et des bas taux d'intérêt pour acheter une habitation neuve, certains accédants, qui autrement seraient découragés par les prix sur le marché, trouvent que les bas taux hypothécaires leur permettent parfois d'acquérir un logement neuf.

Depuis nombre d'années, les maisons en rangée représentent une part établie du marché d'Ottawa. Cette catégorie est habituellement recherchée par plusieurs types d'accédants.

Le niveau de prix des maisons en rangée en propriété absolue et en copropriété permet aux accédants d'être propriétaire, en versant un montant comparable au loyer d'un appartement de 2 ou 3 chambres. Compte tenu des bas taux hypothécaires, certains accédants saisissent l'occasion pour acheter un logement neuf.

Certains, quoique peu, des nouveaux projets d'appartements en copropriété actuellement commercialisés visent aussi les accédants. On semble reconnaître de plus en plus le fait que certains accédants représentent de jeunes professionnels célibataires qui recherchent un mode d'habitation sans entretien.

De même, certaines maisons en rangée visent un marché haut de gamme. Les maisons en rangée de taille supérieure et larges, situées dans des emplacements de choix, ou offrant des caractéristiques et une architecture particulières sont recherchées par les acheteurs désirant un logement plus petit.

Selon les prévisions, 1 850 maisons en rangée seront mises en chantier en 2002 et 1 900 en 2003.

Grâce aux bas taux d'intérêt, la gamme de produits offerts s'est diversifiée, de sorte que le marché du neuf attirent à la fois les accédants et les acheteurs de logements haut de gamme.

Les coûts de construction et la pénurie persistante de main-d'oeuvre continueront d'exercer des pressions sur les prix, même si l'on s'attend à une décélération des hausses cette année et en 2003. Le prix médian d'une maison individuelle neuve a bondi de 17 % en 2001.

En 2002, la hausse devrait être près de 5 %, ce qui portera le prix médian des maisons individuelles neuves à 256 900 $. L'an prochain, le prix médian dans cette catégorie passera à 269 000 $, en hausse de 4,7 %. ❖

Le secteur de la haute technologie contribue à l'essor du marché résidentiel d'Ottawa

La renommée d'Ottawa en tant que l'un des principaux centres de haute technologie est bien méritée. Des entreprises comme Nortel, Alcatel, Corel et JDS Uniphase ont été fondées dans ce secteur. Beaucoup d'entreprises semblables et leurs pendants futuristes sont inscrits à la bourse du NASDAQ. Puisque les cours des actions reflètent généralement l'évaluation des investisseurs par rapport à la santé économique des entreprises, les indices boursiers sont souvent cités à titre d'indicateurs économiques globaux.

Étant donné la prédominance des entreprises de haute technologie locales et leur tendance à inscrire leurs actions à la bourse du NASDAQ, il semble logique de faire un lien entre le rendement du NASDAQ et celui de l'économie locale. Le secteur de la haute technologie engendre une forte croissance de l'emploi au niveau local, à mesure que le secteur public, traditionnellement associé avec la capitale, perd de son importance. Statistique Canada estime que la proportion d'emplois attribuable à l'administration publique à Ottawa est passée de 22 % en 1991, à 17 % en 2001.

De plus, l'évolution mensuelle du niveau de l'indice NASDAQ semble, depuis 5 ans, être étroitement relié à des changements analogues observés dans diverses variables mesurées à l'échelle locale.

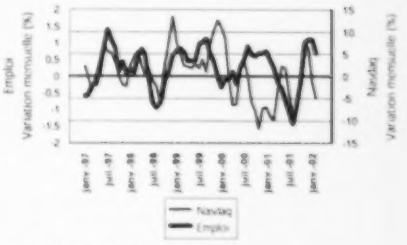
Les changements mensuels constatés au niveau de l'emploi dans la RMR d'Ottawa ressemblent curieusement à ceux de la bourse du NASDAQ. Les deux ont enregistré une solide croissance pendant la majeure partie de 1999, puis ont commencé à fléchir vers la fin de l'année. La croissance de la bourse du NASDAQ a été négative pendant une bonne partie de 2000 et 2001, mais a repris à la fin de 2001. Les retombées des problèmes du secteur de la haute technologie ont déprimé le marché de l'emploi dans la RMR d'Ottawa; les changements mensuels de l'emploi sont devenus nettement négatifs au milieu de 2001, avant que la croissance ne reprenne à la fin de l'année. Le repli récemment de l'indice NASDAQ se reflète dans une décélération analogue de l'emploi.

Les liens conceptuels entre la bourse du NASDAQ et les marchés résidentiels d'Ottawa s'articulent autour de l'emploi généré par les entreprises inscrites à la bourse du NASDAQ. La hausse des cours des actions tient à l'amélioration de la santé économique des entreprises; ces dernières augmentent ensuite leurs effectifs, et ces employés, en retour, achètent des logements.

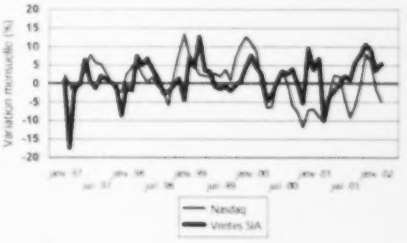
Comme l'indique les graphiques ci-contre, le rythme des ventes S.I.A. et de la construction de maisons individuelles évolue généralement en tandem avec les changements constatés à la bourse du NASDAQ. Certes, les bas taux d'intérêt ont contribué à l'élan du marché résidentiel d'Ottawa et à l'échelon du pays, mais le creux de la croissance de la bourse du NASDAQ, atteint en 2001, et la reprise consécutive, se reflètent nettement dans l'accélération des ventes S.I.A.

Dans le secteur des maisons individuelles, la croissance des mises en chantier a plafonné à la fin de 2000, avant de plonger au début de 2001, conséquence des retombées, en 2000-2001, de la baisse de la bourse du NASDAQ. Les deux mesures du marché de l'habitation ont enregistré une décélération récemment, tout comme la valeur de l'indice NASDAQ.

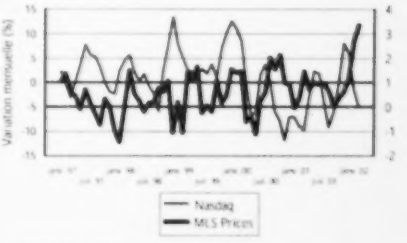
Nasdaq et emploi



Nasdaq et Ventes SIA



Nasdaq et prix SIA



Ainsi, suivez de près l'évolution de la bourse du NASDAQ. L'économie et les marchés de l'habitation d'Ottawa, eux, le font assurément.

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

Actualités habitation

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa. Dominez la situation. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Appelez au 1-800-493-0059.

COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires additionnels de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE OCCUPANT, veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, tél. : 613-825-0055

Aperçu économique

Stabilité et consolidation en 2002, nouvelle accélération de la croissance en 2003

Le ralentissement du secteur des télécommunications s'est répercuté sur le marché de l'emploi d'Ottawa, mais pas autant qu'on ne l'avait appréhendé. L'économie largement diversifiée de la ville a réussi à contrebalancer les pertes d'emplois dans le secteur de la haute technologie en créant des postes dans d'autres domaines.

On peut ainsi résumer l'évolution de la situation économique pendant les douze derniers mois.

Au début de 2002, les données laissent supposer une année stable et une faible croissance de l'emploi, et une accélération de l'expansion économique au cours des douze mois suivants.

L'affaiblissement du secteur de la haute technologie a particulièrement touché les domaines des fibres optiques et de la technologie de l'Internet. Environ les trois quarts des mises à pied dans le secteur de la haute technologie d'Ottawa étaient, en effet, attribuables à deux grandes entreprises, soit la Corporation Nortel Networks Limitée et JDS Uniphase.

Le rendement de ces entreprises est étroitement lié aux bourses des valeurs mobilières nord-américaines et, plus précisément, aux sociétés de télécommunications situées en Amérique du Nord. Ces deux compagnies dépendaient fortement des exportations vers les États-Unis, et cette dépendance persiste.

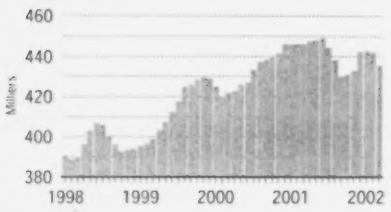
D'autres entreprises dans le domaine des télécommunications, particulièrement Alcatel, possèdent une clientèle plus globale et ont réussi à mieux tenir le coup.

Neanmoins, la reprise du secteur des télécommunications aux É.-U. favorisera une relance de la croissance dans ce domaine à Ottawa, mais cette remontée ne se concrétisera vraisemblablement pas dans l'immédiat.

Un certain nombre d'indicateurs suggèrent ce fait. Le nombre de faillites de particuliers et d'entreprises a légèrement augmenté, et les ventes au détail ont ralenti quelque peu.

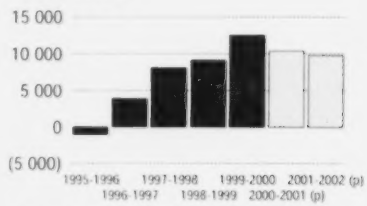
Parallèlement, les mises à pied dans le secteur de la haute technologie ont elles-mêmes créé des occasions. La profusion de professionnels dans les domaines techniques, scientifiques et de la gestion disponible à Ottawa, a permis d'attirer 1,062 milliard de dollars en capital de risque en 2001, soit presque le double du montant investi dans l'agglomération de Toronto.

Emploi total, RMR d'Ottawa
1998-2002



Source : DRHC

Migration nette, RMR d'Ottawa
1995-2002 (p)



Sources : Statistique Canada et DRHC

Suite à la page 7

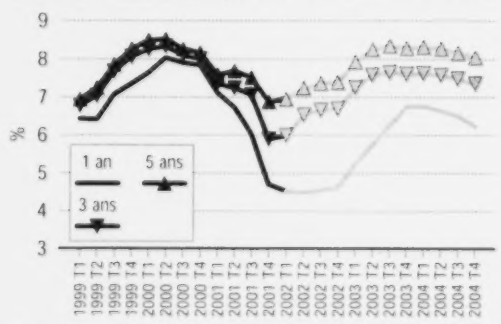
Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire. Par conséquent, comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables en 2002, les taux hypothécaires à court terme se stabiliseront aussi.

Toutefois, à mesure que l'économie se raffermira et que les marchés des capitaux prévoiront un resserrement de la politique monétaire, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à long terme remonteront.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes en 2002 : les taux de un an devraient osciller entre 4,00 et 5,00 %. En ce qui concerne les taux des prêts de trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 6,00-7,00 %, et de 7,00- 8,00 %.

Prévisions : taux hypothécaires 2002-2004



Source : SCHL

On prévoit que les taux hypothécaires à court terme demeureront bas tout au long de 2002, puis se redresseront progressivement au cours des douze prochains mois, parallèlement aux taux à long terme.. Ces derniers évolueront beaucoup plus doucement.. Le taux de un an ne devrait pas dépasser la barre des 7 %, et celui de 5 ans franchira à peine le seuil des 8 %.

L'an dernier, Ottawa a obtenu 22 % du capital de risque attribué dans le domaine de la haute technologie au pays, si bien que la capitale s'est hissé au premier rang à cet égard à l'échelon national.

En plus de cette injection de capitaux d'amorçage, Ottawa a obtenu le centre de fabrication de composantes photoniques associé au Conseil national de recherches du Canada (CNRC). Ces installations scientifiques d'une valeur de 40 millions de dollars permettront aux entreprises de photonique de faire fabriquer leurs composantes hautement spécialisées dans la capitale nationale, plutôt que dans d'autres laboratoires nord-américains. On prévoit par ailleurs que ce centre attirera d'autres entreprises et favorisera le démarrage de nouvelles sociétés dans ce domaine.

D'autres développements dans le domaine technologique pourraient se traduire par une forte reprise dans ce secteur d'Ottawa, une fois le revirement amorcé. La prise de contrôle d'Accelio par l'entreprise Adobe Systems s'accompagnait d'un engagement que la société établirait un nombre important de ses postes dans le domaine de la recherche et du développement à Ottawa.

Par ailleurs, selon une étude de la société Deloitte & Touche Inc., les secteurs de la génomique et de la biotechnologie sont en bonne position pour recevoir la plus forte proportion du capital de risque cette année à Ottawa. D'ores et déjà, un campus de 800 000 pieds carrés, évalué à 100 millions de dollars, est en cours d'élaboration dans le Parc de technologie bioscientifique d'Ottawa. Ces éléments contribuent à diversifier davantage l'économie de la ville.

Dans les secteurs plus traditionnels, des pertes d'emplois ont été enregistrées au cours des douze derniers mois dans les domaines de la fabrication, de la construction, de l'éducation et des services d'alimentation. En contrepartie, dans les domaines de la gestion, du commerce et des soins de santé et, particulièrement, de l'administration publique, on a observé des gains au chapitre de l'emploi. Dans ce dernier secteur, l'emploi a grimpé de 15 % au cours des douze derniers mois.

Le gouvernement fédéral recrute activement en vue de doter un nombre croissant de postes laissés vacants, soit en raison de la retraite ou de défections au profit du secteur privé.

L'éducation représente sans doute un autre secteur qui est en voie de connaître un essor au cours des deux prochaines années, avec l'arrivée imminente des deux cohortes d'étudiants du secondaire.

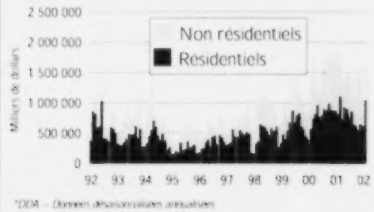
Par ailleurs, toute une série de projets de construction maintiendront le rythme d'activité dans ce secteur. Grâce à la demande fédérale pour des locaux à bureaux, jusqu'à trois nouvelles tours pourraient être ajoutées au centre-ville, pour accommoder, notamment, le déménagement éventuel des studios de la SRC sur la rue Sparks. Les travaux au terminal 2 de l'aéroport se poursuivront au cours des deux prochaines années. Le nouveau musée de la guerre sera bientôt amorcé sur les plaines LeBreton, tout comme le nouveau bâtiment administratif sur la colline du Parlement, angle Bank et Wellington. D'autres projets de diverses tailles ont maintenu à un niveau élevé les permis de construire dans les secteurs résidentiels et non résidentiels.

Compte tenu du marché de l'emploi relativement stable et de la diversité croissante de secteurs dynamiques, l'immigration continuera à stimuler la demande de logements.

En 1999-2000, Ottawa a attiré 12 500 immigrants, précédée uniquement par Toronto à cet égard, à l'échelon provincial. Ce chiffre n'est que de 5 000 de moins que le total observé à Montréal. Avec le ralentissement économique, ce total se situera probablement autour de 10 000 par an au cours des 2 prochaines années, mais demeurera relativement élevé.

On prévoit que le nombre net d'emplois créés demeurera modeste en 2002, se situant à environ 4 000, avant de remonter à 6 600 en 2003. Le taux de chômage fluctuera entre 6,5 et 7,0 % en 2002, puis reculera autour des 6,0 % en 2003. ❖

Valeur des permis de construire, DDA*
Résidentiels et non résidentiels, 1992-2002



*DDA - Données désaisonnalisées annualisées
Sources : Statistique Canada et SCHL

Recensement de 2001

Ottawa-Gatineau : l'une de quatre agglomérations canadiennes de plus d'un million d'habitants

Selon les résultats du recensement de 2001, réalisé par Statistique Canada, Ottawa-Gatineau, avec 1,064 million d'habitants, s'est encore classée au quatrième rang des plus importantes agglomérations canadiennes.

Ottawa-Gatineau fait partie du corridor Ottawa-Montréal qui, avec ses 4,5 millions d'habitants, n'est dépassé uniquement que par la région de Toronto-Golden Horseshoe sur le plan démographique.

Dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, la nouvelle ville d'Ottawa a enregistré une croissance démographique de 7,3 %, comparativement à 4,2 % dans la nouvelle ville de Gatineau.

En périphérie, les banlieues-dortoirs situées sur les autoroutes 417 et 7 ont connu une vive hausse de leur population. North Grenville (région de Kemptville) a enregistré une hausse de 7,4 %, Carleton Place, de 7,1 % et Beckwith (autour de Carleton Place), de 10,7 %. Clarence-Rockland et Russell, en revanche, ont connu une croissance plus modérée, soit de 5,3 et de 4,5 % respectivement.

POPULATION
(EN MILLIERS)

RMR	2001	1996
Toronto	4 683	4 264
Montréal	3 426	3 326
Vancouver	1 987	1 832
Ottawa-Gatineau	1 064	1 005
Calgary	951	822
Edmonton	938	863
Québec	683	672
Winnipeg	671	667

Source : Statistique Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa - printemps 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	1999	2000	2001	*Var. (%)*	2002P	*Var. (%)*	2003P
Ventes S.I.A.	11 329	12 692	12 237	*-3,6*	12 850	*5,0*	13 440
Prix S.I.A. moyen, tous log.	149 650$	159 511$	175 971$	*10,3*	198 500$	*12,8*	217 500$
Prix S.I.A. moyen, log. indiv.	172 562$	188 156$	205 094$	*9,0*	226 400$	*10,4*	240 700$
Prix S.I.A. moyen, copropriétés	100 669$	107 958$	124 087$	*14,9*	147 700$	*19,0*	164 600$
Rapport ventes-nouv. inscript.	0,65	0,79	0,71	-	0,77	-	0,74
MISES EN CHANTIER							
Total	4 447	5 786	6 251	*8,0*	6 035	*-3,5*	6 400
Logements individuels	2 837	3 494	3 502	*0,2*	2 600	*-25,8*	2 750
Log. jumelés et en rangée	1 418	1 716	2 074	*20,9*	2 075	*0*	2 150
Log. en copropriété	138	30	285	*850,0*	560	*96,5*	850
Log. locatifs d'initiative privée	54	546	390	*-28,6*	800	*105,1*	650
Prix médian, log. indiv.	194 900$	208 900$	244 400$	*17,0*	256 900$	*5,1*	269 000$
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	0,7	0,2	0,8	-	1,4	-	1,9
Loyer moyen (2 chambres)	783$	882$	914$	*3,6*	945$	*3,4*	975$
APERÇU ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire - 3 ans	7,97	8,17	6,88		6,47		7,52
Taux hypothécaire - 5 ans	8,13	8,35	7,41		7,23		8,21
Personnes occupées	414 200	431 500	441 800	*10,3*	445 800	*0,9*	452 400
Croissance de l'emploi	17 800	17 300	10 300	*-40,5*	4 000	*-61,2*	6 600
Solde migratoire	7 700	9 800	12 500	*27,6*	10 300	*-17,6*	11 400

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers en immeubles de la région d'Ottawa. L'adresse de leur site Web est la suivante www.ottawarealestate.org

S.I.A. (Service inter-agences) est une marque d'accréditation de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = Prévision de la SCHL.

7450F - 1/02

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT, pour la RMR d'Ottawa, présente les prévisions locales de la SCHL pour les marchés du neuf et de la revente. La publication paraît au printemps et à l'automne. L'abonnement annuel coûte 40 $ seulement, et un numéro, 25 $ (TPS en sus). Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 1999 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

HOUSING MARKET OUTLOOK

Ottawa

Canada Mortgage and Housing Corporation
ISSUE:
FALL 2002

New Home Market

Highest Housing Starts in 14 Years.

The pace of housing construction in Ottawa CMA is well ahead of last year, and by the end of 2002, we can expect the best performance in 14 years. While single-family starts are on track to exceed last year's forecast, the growing pace of multi-family starts will drive total housing starts to reach over 7,700 units by the end of 2002.

Various factors are at work to explain the high level of construction activity. A sustained job market is one reason why housing markets continue to perform so well. Despite severe job cuts in the high-tech sector of the economy, job growth in the public sector in the last few months has offset previous losses in full-time employment. Demand for housing has also been influenced by the growth in population over the last few years, due to steady net in-migration. Along with the strong demand for housing, the supply of available homes has remained low this year, even as listings have gone up in the last few months. Limited supply continues to force up the average price of a resale home, which is why Ottawa is still classified as a sellers' market. With a low selection of available homes and rising prices, many home buyers are turning the new housing market to meet their housing needs. However, the rising average selling price of a home also means that many potential home buyers are looking for more affordable housing, seeking accommodations in the new multi-family housing market, particularly condominiums or townhouses.

Apart from steady demand for housing, low interest rates are a major reason why housing markets continued to do so well this year. At the end of September, an average 5-year mortgage rate was 6.4 per cent, 53 basis points lower during the same period in 2001. With a competitive mortgage market, lenders are offering potential home buyers rates that have not been seen in over 40 years. Low rates have been particularly beneficial for a market that is witnessing price increases due to the rising costs of materials and labour to build new homes. Consequently, consumers are profiting from current low rates to purchase homes now, before prices increase further and rates go up. Because rates are expected to go up by the end of 2002 or early 2003, the momentum for home purchases may ease somewhat in 2003 as the cost for borrowing goes up.

Historically low mortgage rates, a tight supply of resale homes and a steady economy will keep the demand for new single-family homes healthy for the rest of 2002. At the current pace of construction, single-family starts have already surpassed CMHC's forecast of 2,600 units for this year. As the job market in Ottawa recovers from the massive job cuts in the high-tech sector, new job growth is expected to sustain demand for single-family housing in 2003. In addition, steady population growth from in-migration must also be factored into next year's forecast. However, rising mortgage rates in

IN THIS ISSUE

NEW HOMES MARKET
1 *Highest Housing Starts in 14 years.*

SINGLE-FAMILY INVENTORIES
2 *No Buildup in Supply this Year.*

RESALE MARKET
4 *Sales in 2002 Set Surpass Last Year.*

RENTAL MARKET
6 *Vacancy Rates will go up in 2002*

ECONOMIC OVERVIEW
6 *Gains in public sector employment stabilize the job market.*

FORECAST SUMMARY
8 *Ottawa in 2002-2003*

CMHC Ottawa, Market Analysis
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

2003 and high housing prices will soften the demand for single-detached homes next year. This will translate into more housing consumers choosing other forms of affordably housing, such as townhouses and condominiums. Consequently, single-detached housing starts are forecast to reach about 3,200 units in 2003, which will be down from this year, but will represent a good year for single-family starts nonetheless.

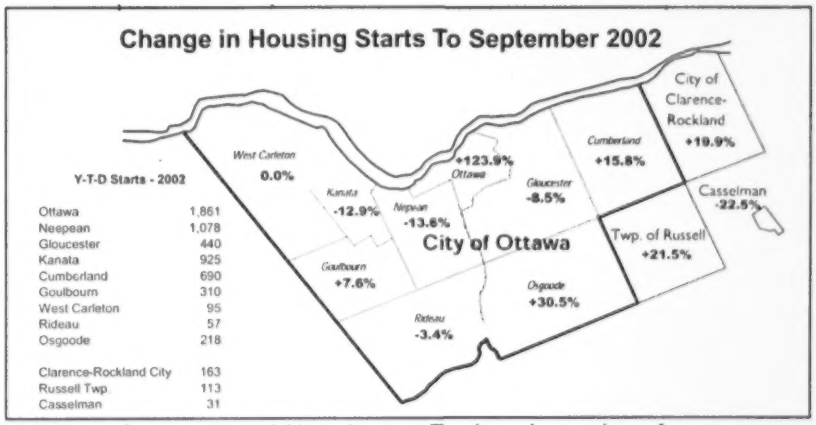
In terms of the multi-family market, the pressure from tight rental markets in the past few years has translated into higher rents. Considering the cost of building new high-rise apartments, higher rents make it possible for builders to obtain a satisfactory return on investment. As a result, we can expect the construction of more rental units this year compared to last year.

The rising prices for resale homes have made condominiums and townhouses a more attractive option for first-time home buyers because of their affordability. In addition, lifestyle choice is another factor that is affecting the demand for condominiums and other forms of home ownership. As more baby boomers enter the empty-nesters stage, we can expect the demand for condominiums will go up concurrently. Some younger urban professionals are choosing condos as a preferred choice of housing for themselves. In both cases, the desire for a condo is associated with living in close proximity to cultural amenities, services and restaurants.

With stronger demand for more multi-family dwellings for the rest of 2002 and 2003, expect starts to surpass in units the number of single-family starts. The combined construction of new condos, row housing and apartments will total about 4,060 units in 2002. With intense construction in 2002, the forecast is for multi-family starts to decline to approximately 3,250 units in 2003.

Single-Family Starts Set to Surpass Last Year's Record

While the pace of single-family starts was slower in the first two quarters of 2002, year-to-date figures for September reveal that they have picked-up considerable. By the end of September, year-to-date single-family starts jumped to 2,976, representing an increase of 3.5 per cent from the same period a year ago. At the current space, single-family starts will achieve over the 3,500 units recorded at the end of 2001. With low interest rates, many move-up buyers will likely take the opportunity to sell their home for a newer and bigger home. The fact that interest rates have not yet increased may have prompted many to take advantage of such low rates, before they begin to ascend once again. We should expect starts to just exceed 3,700 units by the end of 2002, which will record this year as the highest number of single-family starts since 1988.



While the construction of single detached homes is occurring throughout the region, a larger proportion of them are concentrated in the former cities of Nepean, Kanata and Cumberland. The former City of Ottawa had the lowest number of new single-family starts, but the highest number of multi-family starts than any other part of the city.

The price for a new single-detached home rose sharply, growing by 11.8 per cent to year-to-date average price of $279,573 in September 2002. The average price for a bungalow grew by 10.2 per cent to $232,638, while the average price for a two-storey, single-detached home grew by 14.0 per cent to $269,000, during the same period. As prices continue to go up, the scales will be tipped in favour of the multi-family market, as potential home buyers look to condominiums and townhouses as a housing option. With consumers moving into other niches in the housing market, we can expect the average price for single-family homes to plateau around $285,000 in 2003.

Multi-Family Market

From January to September of 2002, multi-family starts in Ottawa CMA reached 3,005 units, representing an increase of 35 per cent from the same period last year. Overall, the largest increases were in the number of row and apartment starts in the former City of Ottawa, Vanier and Rockcliffe. To date, the number of apartment starts increased by 93 per cent year over year to 1,235 units. With a tight rental market and rising rents, builders are seeing an opportunity to capture a higher-end rental market in Ottawa. We can expect increased building of new apartment units to capture that niche in the rental market. On the homeowner side, the growing number of senior and empty-nester households in the region is translating into more demand for condo and life-leases. This is even more relevant when current employment figures reveal that, in the first nine months of 2002, the number of employed in the 45 to 64 age cohort has grown significantly compared to last year. This age cohort is not only growing in numbers, but their purchasing power continues to grow as well. Faced with falling equity prices on the stock market, many in this age group are also considering the purchase of property to be a safer investment. All these factors will be fuelling the demand for apartment type units, including condos, for the rest of 2002.

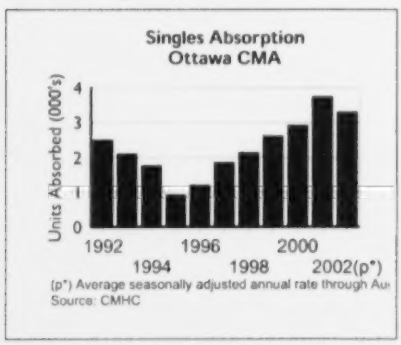
Row housing starts are also up by 37 per cent from last year, reaching 1,318 units by the end of September 2002. While some of these units are designated as rentals, most will be slated for the homeowner market. With the average price for a single-family resale home expected to plateau at around $240,000, many first-time buyers are seeking more affordable homes available on the market. Considering the supply of home on the resale is still limited, it seems builders are already responding to this demand of first-time by increasing the pace of row housing construction. Since 2000, the number of row units started has steadily increased, and we can expect that by the end of 2002 that the number will reach about 1,800units.

Single-Family Inventories

No build-up in supply this year.

Ottawa singles absorptions (or new home sales) have soared since 1995 as local economic strength boosted local incomes and attracted in-migrants. Last year's 3,751 estimated absorptions were up 28 per cent from 2000 and nearly four times the 1995 level. Further, while absorptions have recently eased, current trends suggests 2002 will be the past decade's second-best year.

Dramatic changes have occurred in average new singles prices over this period, especially in the past few years. In both 1992 and 1997, $150,000-$199,000 was the most popular price range, accounting for 33 per cent and 44 per cent of absorptions respectively. But, the market share of dwellings priced $250,000 -299,000 began to rise sharply in 2000; this year such units have accounted for 39 per cent of all singles absorbed.



Demographics, specifically an aging population, largely set the stage for this value shift.

Census data shows that the proportion of occupied homes in the highest value category peaks among households headed by persons aged 45-54 and remains high among households headed by someone aged 55-64. While Statistics Canada estimates that Ottawa's population in both age groups has grown 2.5-3 times as fast as Ottawa's total population, future growth is likely to be smaller, particularly among those 45-54.

Low interest rates have facilitated purchases of such higher-end homes. One-year mortgage rates fell from an annual average of 7.7 per cent in 1992 to 6.65 per cent in 1997 and were 5.3 per cent at the end of September 2002. Such drops cut actual carrying costs on a $250,000 mortgage about 20 per cent between 1992 and 2002, including about 13 per cent in the last five years alone. Adjusting for inflation boosts these drops to 33 per cent and 21 per cent respectively. The current picture of stable-to-rising mortgage rates limit potential additional price thrust from this source.

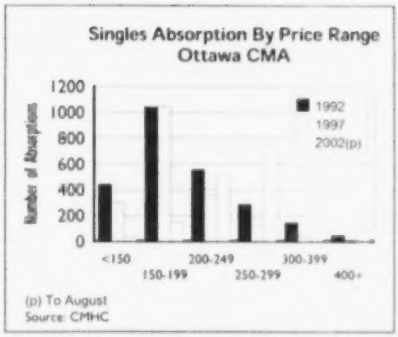
Income growth has also spurred move-up buying. Ottawa's average income rose an estimated 23.4 per cent in 1992-2001, with about 18 per cent of that growth occurring in 1997-01. While such income growth has generally kept pace with house price increases, Ottawa's recently moderating economy appears to have prompted a levelling-off in incomes, suggesting smaller future price pressure from this source.

Still, while these factors contribute to stabilizing new home prices, available data does not suggest a big singles starts plunge ahead.

In General, slowing absorptions suggest emerging oversupply and should signal builders to ease new home construction. CMHC data confirms such builder behaviour. Dividing the number of unsold units by recent absorption volumes provides a sales-to-inventory ratio; similar measures are used to predict future production in many industries.

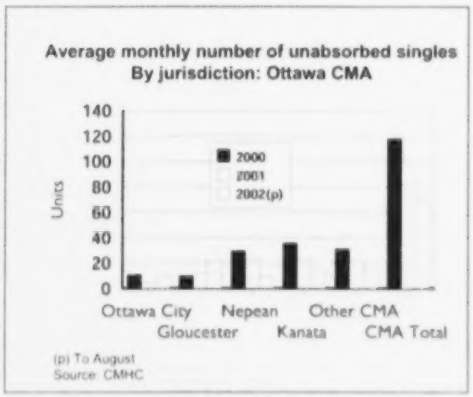
Run-ups in this unabsorbed/absorbed ratio in 1994 and 1995 led to a sharp decrease in 1995 and 1996 single starts, while a longer-term ratio decline starting in 1998 prompted subsequently strong singles starts. This year, CMHC estimates the number of unsold singles in Ottawa CMA has fallen to a monthly average of 71 units from 85 units in the equivalent 2001 period.

Declines in the number of unsold units are appearing across the CMA, in particular, the former cities of Nepean and Kanata. Through August this year, the number of unsold singles have averaged 10 units per month in Nepean and 14 units per month in Kanata. This compares to year-earlier monthly averages of 25 units and 26 units



respectively. These drops have more than outweighed inventory increases in Ottawa and Gloucester.

Good supply management appears to be occurring in all price ranges. The unabsorbed/absorbed ratio for singles in Ottawa CMA has been at or below already-solid year-earlier levels in all price ranges each month this year. Specifically, in the high-volume $200,000 - $249,000 and $250,000 - $299,000 price ranges, these ratios have respectively averaged 0.21 and 0.24 in 2002 through August, down from 0.28 and 0.32 during the equivalent year-earlier period. Similarly-calculated averages for all singles are 0.26 this year,



compared to 0.31 in 2001 to August.

The absence of a supply overhang suggests that an economic recovery will quickly stimulate new construction. This is an important underpinning of our reasonably buoyant singles starts forecast for 2003.

❖

Resale Market

Sales in 2002 Set to Surpass last Year.

Low interest rates, continued net in-migration, tight rental market conditions and a stabilized job market are all fueling the demand for housing in the resale market. From January to September of 2002, the number sales increased to 10,550, representing an increase of 10 per cent from last year during the same period. In the meantime, new listings have only marginal gone up by just under one per cent to 13,326 total new listings recorded up to this September. With increasing sales and only a slight increase in supply, the average price for a home on the resale market continues to climb. In the first nine months of the year, the citywide average price was pegged at $200,753 in September of 2002, a jump of 14.3 per cent year over year.

This whole scenario of rocketing housing prices resulted from the intense pressure of a growing job market and continued net in-migration to the city. Low available rates was also making it attractive for first-time buyers and move-up buyers to enter the market for housing. Looking back from 1997 onwards, the trend in Ottawa has been a fluctuating but strong demand for homes, while there was a continuous decline in the number of listings available on the market. Supply was no longer keeping up with the insatiable demand, and prices had been rising sharply. By early 2002, major bidding wars occurred between buyers for the few remaining listings available.

Conditions are no longer as intense as they were at the beginning of the year, and already there are signs that the strong of pace of sales is beginning to relent. Although year-to-date figures show prices still rising sharply, the number of new listing available on the market has also been growing since the summer. By the end of 2002 and the beginning of 2003, we can expect the level of supply to grow even further, as more homes become available in the market. With more buyers turning to the new housing market, this will give a chance for supply on the resale side to buildup once again. As a result, CMHC expects the average MLS price for a home will level off in 2003, as the markets become more balanced in terms of supply and demand. We can expect that the numbers of transactions this year will come close to within CMHC's forecast, with MLS sales achieving about 13,400 transactions by the end of 2002. A sharp rise in prices this year means that the average MLS price for a home in Ottawa will come in above our forecast to about $206,000 by the end of the year. By 2003, we can expect the markets to cool off, with transactions reaching about 13,600 and average price increasing to about $210,600.

TABLE 1: MLS SALES, URBAN SUB-MARKETS

	2002 Y-T-D	2001 Y-T-D	% Chg.	2000
Orléans	1501	1519	-1.2	1,846
East End	798	660	20.9	886
South-East	1438	1321	8.9	1,745
Downtown	736	702	4.8	920
West End	1077	977	10.2	1,281
Nepean	881	796	10.7	1,145
Barrhaven	631	543	16.2	749
Kanata-Stittsville	1230	985	24.9	1,447

Source: OREB

Consumers looking for other Forms of Affordable Housing

The sale of single-detached homes grew by 11.2 per cent in the first nine months of 2002, which represents 5,759 sales compared to 5,177 during the same time last year. The high demand for single-family home and a shrinking supply over the last few months has forced up the average price to $230,930, for an increase of 13 per cent from last year. With the price for a single-family home going beyond the reach of some potential buyers, there is evidence that other forms of more affordable shelter are making up a larger share of the sales in the housing market.

The pace of sale for duplexes and row housing is ahead of the single-detached market. From January to September of 2002, the number of transactions in duplexes grew

Our most popular report is still the BEST way to stay connected.

HOUSING NOW

gives you up-to-the minute analysis and figures that matter to you about Ottawa's new and resale housing markets **EVERY MONTH.**
Stay on top of things. *Subscribe today!*
Call 1-800-493-0059.

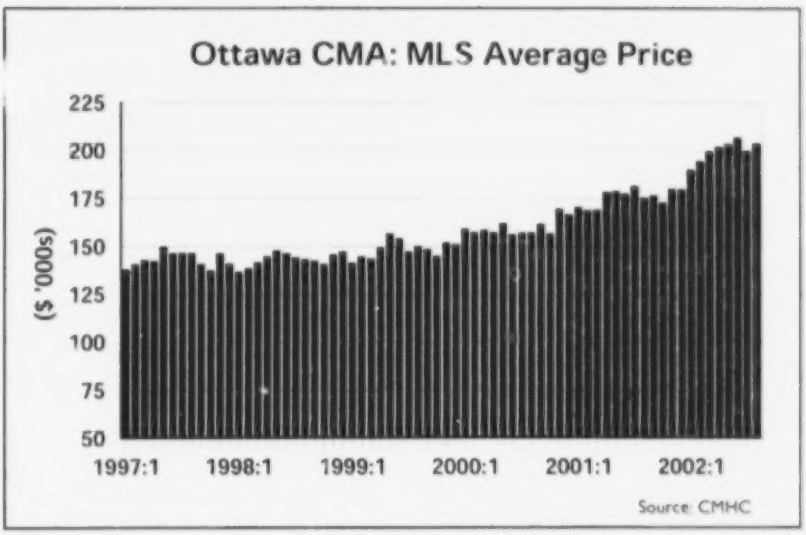
REALTORS

For EXTRA COPIES of our
POCKET GUIDE: A SUMMARY OF HOMEOWNER MORTGAGE LOAN INSURANCE
please contact Hélène Gagnon at 613-825-0055

by 12.1 per cent to 1,072 sales. The average price for a duplex shot-up concurrently to $192,000, an increase of 14.8 per cent. Meanwhile, the sale of row housing jumped by 14.4 per cent during this period to 1,242 transactions, while prices leaped ahead to $174,852, for an increase of 12.3 per cent from the year-to-date figure in September of last year. It is important to remember that duplexes and row housing are more attractive alternatives for first-time home buyers.

Interestingly, condo sales are only up by 4.7 per cent during the first nine months of this year, reaching to about 1,027 sales. The main reason could be a lack of quality units available on the market. This is evident by how the price has grown significantly by 18.5 per cent from January to September of 2002. Now pegged at around an average price of $145,725, they are still the most affordable option available for those seeking affordable housing in the private market. Many condo projects are on underway in the city, and as they become available on the market, we can expect increasing number of sales of this form of accommodation. Low interest rates and a steady demand from key demographic markets, such as the growing senior population, empty-nesters and young urban professionals seeking downtown living will keep sales in this market up in the future.

Surprisingly, the number of sales in townhouse condominiums is actually down from last year, recording only 845 unit sales from January to September of 2002, for a decrease of 3.4 per cent from the same time last year. A lack of supply of this housing type is forcing the average price higher for a townhouse condominium. By the end of the third quarter, the price jumped to $145,716 for an increase of 15.1 per cent.



Prices in Downtown Continue to Soar

The number of sales were down in almost all communities within Ottawa. By the end of 2001, only Orleans recorded 1,932 transactions compared to 1,846 in 2000, for an increase of 4.6 percent between those two years. The remaining communities, which include the East End, South East, Downtown, West End, Nepean, Barrhaven and Kanata-Stittsville, all recorded a decrease in the number of sales transactions during this period. Year-to-date figures for 2002 reveal that sales will even be less than 2001. However, the dollar volumes from all sales are clearly up in each community, as limited supply and high demand pushed prices up everywhere. The most significant jump was in the Downtown, where prices bounced up from a total average MLS price of $211,169 in 2000 to $241,523 in 2001. Because of the Glebe's desirability, high demand and small listing have pushed up the overall average price for a single-family home in Downtown. From January to September of 2002, the average price recorded for Downtown is already above $270,000, and will likely go higher by the end of the year. By the third quarter of 2002, Orleans, East End, West End and Nepean had an average resale price for all homes below $200,000. Communities like Barrhaven, Kanata-Stittsville and the Southeast were all above the $200,000 mark.

The increase in sales for the Ottawa CMA proves that resale activity is growing on the outer edges of the city. Clearly, the drop in listings is occurring within Ottawa, and some potential buyers are looking further out of the city limits for housing. Prices will keep going up, however, as supply is limited and strong consumer demand, fueled by in-migration to the city and low mortgage rates, make it attractive for both first-time and move-up buyers.

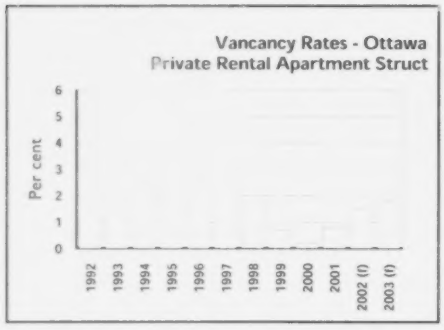
Rental Market

Vacancy Rates will go up in 2002

Following a vacancy rate of just under one per cent in October of 2001, CMHC expects the vacancy for apartment with 3 units or more to ease up to about 2.0 per cent in 2002, but will tighten again to about 1.5 per cent in 2003. Because of 40 year low mortgage rates and high rental costs, many property owners will see an exodus of renters this year into home ownership. The weak job market for youth this year will also translate into less potential demand for rental properties. However, continued migration to the Ottawa region, especially younger households, will maintain the demand for rental accommodations in 2002 and 2003. In addition, rising housing prices in the resale market this year will offer potential homeowners few options. With the construction of new rental units this year, the added supply will force up the vacancy rate as demand softens in 2002. In 2003, we should expect vacancy rates to tighten, as more conversions of existing supply to the condo market will limit the choice available in the rental market.

Forecast for Rent Increases

Considering the construction of new rental stock this year, the added new supply in 2003 will mean that fewer renters will have more to choose from. Landlords competing for fewer renters and may not see as large an increase in rents this year. Following a 4.2 per cent increase in 2001 to $914 monthly for a two-bedroom apartment, tenants will likely see rents go up only 3 per cent during the 12 month period ending October 2002. Despite some conversion that may take place, landlords will likely not raise rents too high and risk higher vacancies. With continued low mortgage rates and more selection in the townhouse market, landlords will try and keep tenants in the rental market.



Rising energy costs will have an impact rent increases for 2003. Some landlords connected to the Hydro One grid can expect to see rising electricity rates, which will be transferred to their customers. With expected rising cost of electricity this winter, landlords may not have a choice but to raise rents higher accordingly.

In 2003, average rents are expected to increase by 4.0 per cent in 2003. Unfortunately for renters, the new additions to the rental stock will not prevent rent increases, because the cost of associated with building new units rental units. In fact, average rents will continue to go up as costs for building keep increasing.

Mortgage Rates

Slower economic growth at home and south of the border will help keep mortgage rates low over the next several months. However, concerns over accelerating pace of economic growth and inflation will lead to a less relaxed monetary policy and will push up bond yields and mortgage rates by the second half of 2003. While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards. The one-year closed mortgage rate is forecast to be in the 4.50-7.00 per cent range over the next fourteen months. The three-year and five-year term mortgage rates will be in the 5.50-8.00 and 6.50-8.50 per cent ranges, respectively for the rest of this year and next. However, there are risks to the forecasts such as the performance of the U.S. economy and further volatility in capital markets, which could result in mortgage rates falling outside the forecast range.

Economic Overview

Gains in Public Sectors Employment Stabilize the Job Market

With severe job cuts in the high-tech sector, the general expectation was for a cooling off in the economy. The other expectation was that this would negatively impact the booming housing markets in Ottawa this year, as job loss always affects consumer demand for big-ticket items. The evidence so far, however, shows that the job market in Ottawa has actually stabilized because of strong job creation in the public sector. Coupled with historically low mortgage rates and continued net in-migration to the city, the housing market in Ottawa has not lost any steam at all. If current conditions continue, 2002 will achieve a 14 year high, in terms of new housing starts and record number of sales in the resale market.

By the end of September, the Ottawa economy managed to lose about 4,900 jobs, representing a modest decline of 1.1 per cent last year. Based on September Statistics, the unemployment rate in Ottawa CMA was 7.5 per cent, on par with the National average. Looking back at the end of 2001, the Ottawa economy had gained a net total of over 10,400 new jobs compared to year-end of 2000, despite job losses from the high-tech sector towards the end of 2001. With more layoffs in the high-tech sector this year and significant jobs gains in the public sector and retail, we can expect by the end of 2002 that, on balance, there will be slight job gains.

The fiber-optics and Internet technology clusters were the most affected by the slow down in high-tech sector of economy. Two large companies bore the brunt of the massive layoffs in Ottawa, Nortel and JDS Uniphase. JDS recently announced another round of layoffs and plans to consolidate its operations around the world, including making Ottawa the hub of its research and development division. These clusters of the high-tech industries are closely linked to the performance of the U.S. economy, as most export to the market down south. Therefore, a recovery of the U.S. telecom sector will ultimately lead to turn around in Ottawa's telecom sector. With little improvement in the U.S. economy this year, we look to 2003 for a change in this sector.

A sizable part of the manufacturing sector makes up the high-tech economy in Ottawa, and it is this segment where job loss is the most evident. From January to September of 2002, an estimated 10,300 manufacturing jobs were lost in Ottawa, a decrease of 25.5 per cent compared to the same time last year. Other sectors are also showing signs of weakness this year. Despite a booming housing market, the number of construction jobs in Ottawa actually shrank by 8.4 per cent in the first nine months of 2002, representing a loss of over 1,600 jobs. While housing construction is strong and will likely sustain a large segment of the construction job market, a reduction in the number of new non-residential construction projects explains the drop in overall employment in that sector (chart). The service sector has also been impacted by job loss as the workforce shrank by 9,600 to September, representing a decrease of 4.5 per cent from the same period a year ago.

Putting this job loss in perspective however, the overall job market has not been as severely impacted, as one would expect, due to job growth in other sectors of the economy. The big winner this year was clearly the public sector, where employment figures reveal that an estimated 16,400 new jobs were created from January to September of 2002. This is an increase of 22. 3 per cent compared to the same period last year. Other sectors that witnessed gains in employment include the finance and insurance and trade sectors. With evidence of increasing department store sales and consumer spending, there is significant job growth in retail trade. According to year-to-date average employment figures from January to September of 2002, there was a net gain of 3,600 jobs in retail trade, for an increase of 6.4 per cent from last year at this time.

In terms of the housing market in Ottawa, steady job growth this year will translate into more disposable for the average consumer. Looking at monthly Seasonally Adjusted Unemployment rates, we see that the rate has come down and leveled off in the past few months. In accordance, the help wanted index has increased this summer, indicating that demand for labour has been rising as companies become confident about future economic prospects. Above all else, low interest rates will continue to provide an advantage to consumers buying big ticket items, like automobiles and homes. However, the banks will likely raise interests rates by the end of 2002 or early 2003, and this will mean higher mortgage and borrowing costs for consumers. Depending on the extent of job and wage growth in 2003, higher mortgages could dampen home sales to some extent next year.

Big Job Gains for the 45-64 Age Cohort

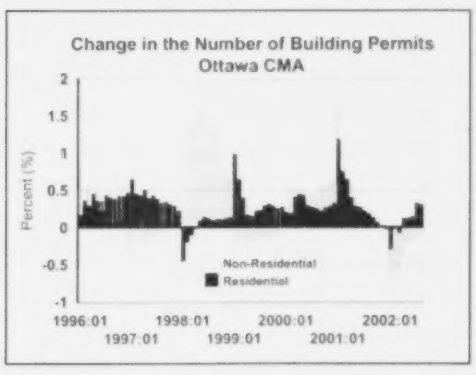
Though employment gains were evident in some sectors of the economy, not all segments of the population were equally fortunate. Older adults, aged 45 to 64 years of age, had significant gains in new full-time jobs, while youth, representing those between 15 to 24 years of age, had some modest gains in part-time jobs. Adults aged 25 to 44 years recorded job loss in both full-time and part-time employment.

By September of 2002, the number of adults between 45 and 64 years of age in the workforce grew a phenomenal rate. The number employed full-time snowballed by another 15,000 to 151,700, for an increase 13.6 per cent from last year at this time. The number employed part-time grew by 20.7 per cent or 4,000 positions during the same period. Interestingly, the number entering the labour force during this period increased by 22,300 more people. This is clearly one of the fastest growing age groups in Ottawa, and they are recording the strongest job growth compared to any other age cohort. With a growing number of households entering retirement age and/or had families and are now empty-nester, the demand for other forms of home ownership, such as condos and life-leases will gain momentum. For the next year, we can expect stronger demand for more condo apartments and townhouses, as many enter into retirement or seek different housing arrangements for changing family lifestyles.

For youth, about 8,200 full-time positions were lost by the end of September of 2002, representing a decrease of 18.9 percent from last year. This was only offset by a 3.8 per cent increase in the number employed part-time, or a gain about 1,100 new positions. The overall unemployment rate for this age cohort in September was 12.5 per cent, higher than the nation average. Overall, this age cohort has been affected by the downturn in high-tech, and this will have an impact on the rental markets as this age group is more likely to rent then own. As a result, demand for rental accommodations will be softer in the last quarter of 2002.

The working adult population between 25 and 44 years of age was the most impacted by recent job layoffs in high-tech. Between September of 2001 and September of 2002, the number of adults employed shrank to 229,000 in Ottawa CMA, representing a decline of 7.7 per cent or a loss of 17,200 positions. In terms of full-time positions, there was a loss of 13,800 positions, a decrease of 6.8 per cent. The number employed in part-time positions also declined by 16.9 per cent, a loss of 3,400 positions during the same period. Because this age group is the key home buying market, negative job gains will have some impact on demand for housing. For the rest of 2002 and the beginning of 2003, demand for single-family homes will be softer than last year. With most job cuts in high-tech behind us, and an improving job market in the public sector, the job market for this age group will likely improve in the next year. We can expect demand to pickup steam again by the middle of 2003.

❖



FORECAST SUMMARY Ottawa CMA Fall 2002

RESALE MARKET	1999	2000	2001	% chg.	2002F	% chg.	2003F
MLS Sales	11,329	12,692	12,237	*-3.6*	13,400	*9.5*	13,300
MLS Average Price, all units	$149 650	$159 511	$175,971	*10.3*	$200,600	*14.0*	$210,600
MLS Average Price, Single det.	$172,562	$188,156	$205,094	*9.0*	$230,400	*12.5*	$242,400
MLS Average Price, Condo	$100 669	$107 958	$124,087	*14.9*	$147,700	*19.0*	$164,600
Sales to New Listings Ratio	0.65	0.79	0.71	-	0.67		0.66
HOUSING STARTS							
Total	4,447	5,786	6,251	*8.0*	7,760	*-3.5*	6,400
Single detached dwellings	2,837	3,494	3,502	*0.2*	3,700	*5.6*	3,100
Semi & Row dwellings	1,418	1,716	2,074	*20.9*	2,300	*10.4*	2,150
Condo Apartments	138	30	285	*850.0*	560	*96.5*	700
Private Rental	54	546	390	*-28.6*	1,200	*156.0*	400
Median price, Single detached	$194 900	$208 900	$244,400	*17.0*	$268,000	*9.7*	$274,000
RENTAL MARKET							
Vacancy Rate (October)	0.7	0.2	0.8	-	1.5	-	1.8
Average Rent (2-bedroom)	$783	$882	$914	*3.6*	$930	*3.1*	$960
ECONOMIC OVERVIEW							
Mortgage Rate - 3 year term	7.97	8.17	6.88		6.5		5.5-8.0
Mortgage Rate - 5 year term	8.13	8.35	7.41		7.5		6.5-8.5
Employed	414,200	431,500	441,800	*10.3*	442,000	*0.0*	445,400
Employment Growth	17,800	17,300	10,300	*-40.5*	200	**	3,010
Net Migration	7,700	9,800	12,500	*27.6*	10,300	*-17.6*	9,000

Sources: Ottawa Real Estate Board; The Corporate Research Group; Statistics Canada; Human Resources Development Canada; Canada Mortgage and Housing Corporation

The Ottawa Real Estate Board is an industry association of 1,400 sales representatives and brokers in the Ottawa area. The OREB website is www.ottawarealestate.org

M.L.S. (Multiple Listings Service) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association.

F = CMHC Forecast

The Ottawa CMA Housing Market Outlook is CMHC's local forecast for new home and resale markets. Issues are released in the Spring and Fall of each year. To become a subscriber for only $40.00 annually (single- $25.00) (+GST) or for more information please call 1-800-493-0059.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier atteignent leur niveau le plus élevé en 14 ans

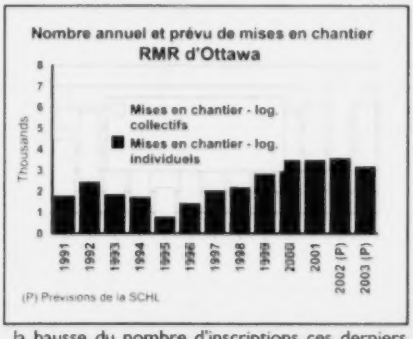
AUTOMNE 2002

La construction résidentielle dans la RMR d'Ottawa évolue à un rythme nettement supérieur à celui de l'an dernier, si bien que, d'ici la fin de 2002, on prévoit que ce secteur enregistrera les meilleurs résultats depuis 14 ans. Bien que les mises en chantier de maisons individuelles soient en voie de dépasser les prévisions formulées l'an dernier, c'est le rythme croissant de la production sur le marché des collectifs qui propulsera le total des mises en chantier au-dessus de la barre des 7 700 en 2002.

La grande vitalité du secteur de la construction résidentielle tient à divers facteurs. D'abord, le marché du travail se maintient, ce qui explique en partie pourquoi les marchés de l'habitation continuent de si bien se porter. En effet, malgré les mises à pied massives dans le domaine de la haute technologie, l'accroissement de l'emploi dans le secteur public au cours des derniers mois a compensé les pertes antérieures de postes à temps plein. Par ailleurs, la croissance démographique enregistrée au cours des dernières années, en raison des niveaux constants d'immigration nette, a influé sur la demande de logements. En outre, l'offre de logements est demeurée faible en 2002, malgré la hausse du nombre d'inscriptions ces derniers mois. L'offre limitée continue à faire monter le prix moyen des maisons existantes, si bien que le marché d'Ottawa demeure favorable aux vendeurs. En raison du choix restreint de logements disponibles et de la progression des prix, nombre d'acheteurs se tournent vers le marché du neuf. Cependant, l'ascension du prix de vente moyen incite aussi beaucoup d'acheteurs éventuels à opter pour un logement collectif neuf, plus abordable, comme un logement en copropriété ou une maison en rangée.

Outre la demande constante, les bas taux d'intérêt expliquent en grande partie la si grande vigueur des marchés de l'habitation en 2002. À la fin de septembre, le taux hypothécaire moyen pour les prêts d'une durée de 5 ans s'est établi à 6,4 %, en baisse de 53 points de base par rapport au niveau observé à la même période en 2001. À cause de la concurrence sur le marché du crédit hypothécaire, les acheteurs éventuels bénéficient des taux les plus avantageux en plus de 40 ans. La faiblesse des taux d'intérêt a été particulièrement utile compte tenu du marché, marqué par une accélération des prix attribuable aux coûts croissants des matériaux et de la main-d'oeuvre. Les consommateurs profitent donc des bas taux d'intérêt pour acheter un logement avant que les prix et les frais d'emprunt n'augmentent. Avec la remontée des taux d'intérêt prévue d'ici la fin de 2002 ou le début de 2003, le rythme des achats pourrait se ralentir quelque peu l'an prochain parallèlement à l'accroissement du coût d'emprunt.

Pendant le reste de 2002, la demande de maisons individuelles neuves demeurera solide, conséquence des taux hypothécaires exceptionnellement bas, de l'offre restreinte de logements existants et de la cadence soutenue à laquelle tourne l'économie. Grâce au rythme actuel de la construction, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a déjà dépassé les prévisions de la SCHL pour 2002 (2 600). On prévoit que la création d'emplois étayera la demande de maisons individuelles en 2003, à mesure que le marché de l'emploi à Ottawa se remettra des suppressions de postes massives dans le secteur de la haute technologie. Les prévisions relatives à 2003 doivent aussi tenir compte de la croissance démographique



SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF
1 *Les mises en chantier atteignent leur niveau le plus élevé en 14 ans*

STOCK DE MAISONS INDIVIDUELLES
2 *Aucun gonflement de l'offre en 2002*

MARCHÉ DE L'EXISTANT
4 Le nombre de ventes en *2002 est en voie de dépasser le niveau de 2001*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Hausse prévue des taux d'inoccupation en 2002*

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE
6 *Stabilisation du marche du travail grâce aux gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans le secteur public.*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2002-2003*

SCHL Ottawa, Service d'analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

régulière attribuable à l'immigration. La demande de maisons individuelles s'effritera néanmoins l'an prochain, en raison du relèvement des taux hypothécaires et du prix élevé des logements. Cela incitera un nombre accru de consommateurs à choisir d'autres catégories de logements plus abordables, comme les maisons en rangée ou les logements en copropriété. On prévoit donc que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à environ 3 200 en 2003. Bien que ce volume soit inférieur à celui de 2002, il représente tout de même une bonne année pour ce segment du marché.

En ce qui concerne le secteur des logements collectifs, les conditions serrées observées sur le marché locatif au cours des dernières années ont entraîné une hausse des loyers. Étant donné le coût élevé de construction des tours d'habitation, la majoration des loyers permet aux constructeurs d'obtenir un taux de rendement satisfaisant sur le capital investi. Par conséquent, la construction d'ensembles locatifs devrait s'intensifier cette année par rapport l'an dernier.

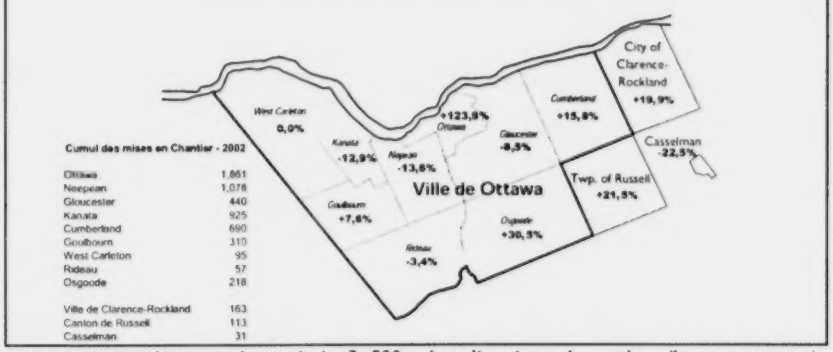
Avec la montée du prix des logements existants, les logements en copropriété et les maisons en rangée représentent maintenant des options intéressantes pour les accédants à la propriété, en raison de leur prix abordable. Un autre facteur influe sur la demande de logements en copropriété et d'autres types de logements pour propriétaire-occupant : le style de vie. On prévoit que la demande de copropriétés s'accroîtra à mesure que les membres de la génération du baby-boom franchiront l'étape où les enfants quittent la maison. Certains jeunes professionnels vivant en milieu urbain optent aussi pour un logement en copropriété. Dans les deux cas, ce choix se fonde sur le désir d'habiter à proximité des services, restaurants et attraits culturels.

Grâce à l'expansion de la demande de logements collectifs pendant le reste de 2002 et en 2003, on prévoit que le nombre de mises en chantier dans cette catégorie dépassera le volume de maisons individuelles commencées. Ensemble, les mises en chantier de logements en copropriété, de maisons en rangée et d'appartements se chiffreront à environ 4 060 en 2002. À la suite de cette intense activité, on prévoit que le nombre de mises en chantier de logements collectifs régressera pour se situer à environ 3 250 en 2003.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est en voie de dépasser le chiffre record de 2001

La construction de maisons individuelles s'est ralentie durant les deux premiers trimestres de 2002, mais le cumul annuel observé en septembre indique que l'activité a nettement repris depuis. Au cours des neuf premiers mois de l'année, 2 976 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 3,5 % de plus qu'à la même période en 2001. Au rythme où vont les choses, le nombre de mises en chantier dans

Variation en pourcentage du nombre de mises en chantier enregistrées pendant les neuf premiers mois de 2002



Cumul des mises en Chantier - 2002	
Ottawa	1,861
Nepean	1,078
Gloucester	440
Kanata	925
Cumberland	680
Goulbourn	310
West Carleton	95
Rideau	57
Osgoode	218
Ville de Clarence-Rockland	163
Canton de Russell	113
Casselman	31

cette catégorie dépassera le total de 3 500 enregistré à la fin de 2001. Les bas taux d'intérêt inciteront sans doute bon nombre d'actuels propriétaires à saisir l'occasion d'acquérir une habitation plus grande et de construction récente. Il est possible que beaucoup de consommateurs aient décidé de profiter de la faiblesse des taux, avant que ces derniers ne commencent à remonter. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassera légèrement la barre des 3 700 d'ici la fin de 2002, ce qui constituera le chiffre le plus élevé à être observé depuis 1988.

Il se construit des maisons individuelles partout dans la région, mais ce sont les anciennes villes de Nepean, Kanata et Cumberland qui enregistrent la plus forte proportion de l'activité. Pour sa part, l'ancienne ville d'Ottawa a enregistré le plus faible nombre de mises en chantier de maisons individuelles, mais le plus important volume de logements collectifs commencés.

Le prix des maisons individuelles neuves est monté en flèche, soit de 11,8 %, atteignant en moyenne 279 573 $ pour la période allant de janvier à septembre. Le prix moyen des maisons de plain-pied a progressé de 10,2 % pour se situer à 232 638 $, et celui des maisons individuelles à deux étages, de 14 % pour s'établir à 269 000 $. La progression persistante des prix fera pencher la balance en faveur du marché des logements collectifs, car les acheteurs éventuels se tourneront vers les secteurs des logements en copropriété et des maisons en rangée. Si les consommateurs s'orientent vers d'autres catégories de logement, le prix moyen des maisons individuelles devrait plafonner autour de 285 000 $ en 2003.

Marché des logements collectifs

Entre janvier et septembre 2002, 3 005 logements collectifs ont été commencés dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente une amélioration de 35 % en regard de la période correspondante en 2001. Dans l'ensemble, les plus fortes augmentations ont été relevées du côté des maisons en rangée et des appartements, dans les anciennes villes d'Ottawa, de Vanier et de Rockcliffe.

Jusqu'à présent, le nombre d'appartements mis en chantier a augmenté de 93 % d'une année à l'autre, pour atteindre 1 235. Devant un marché locatif serré et des loyers en hausse, les constructeurs voient une occasion de conquérir le segment haut de gamme du marché locatif d'Ottawa. Par conséquent, la construction d'appartements devrait s'intensifier dans ce créneau de marché. Dans le secteur des logements pour propriétaires-occupants, le nombre croissant d'aînés et de ménages âgés sans enfants dans la région se traduit par une expansion de la demande de logements en copropriété et de logements donnés en location viagère. Cela est d'autant plus pertinent du fait que les chiffres actuels sur l'emploi indiquent que, pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre de personnes occupées chez les 45 à 64 ans a nettement augmenté par rapport à l'an dernier. Non seulement ce groupe d'âge est de plus en plus nombreux, mais son pouvoir d'achat augmente également. Par ailleurs, bon nombre de personnes dans cette catégorie d'âge qui sont confrontées à la chute des cours boursiers estiment que l'achat d'une propriété est un investissement plus sûr. Ensemble, ces facteurs stimuleront la demande d'appartements pendant le reste de 2002, y compris celle de logements en copropriété.

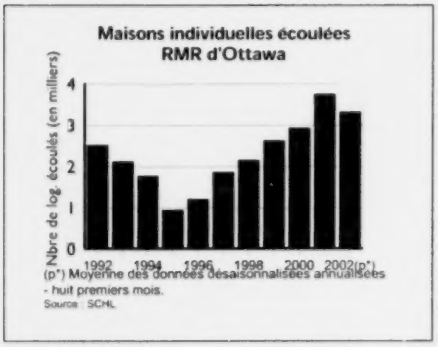
Par ailleurs, le nombre de mises en chantier enregistrées pendant les neuf premiers mois de 2002 sur le marché des maisons en rangée a atteint 1 318 – une hausse de 37 % par rapport à la même période en 2001. Bien que certains de ces logements soient destinés au marché locatif, la plupart visent le segment des propriétaires-occupants. Comme le prix moyen des maisons individuelles existantes devrait plafonner autour de 240 000 $, beaucoup d'accédants cherchent des catégories de logement plus abordables. L'offre étant encore limitée sur le marché de l'existant, les constructeurs semblent répondre à la demande provenant des accédants en accélérant le rythme de production des maisons en rangée. En effet, le nombre de mises en chantier dans cette catégorie n'a cessé d'augmenter depuis 2000, si bien que l'on prévoit qu'il atteindra environ 1800 d'ici la fin de 2002.❖

Stock de maisons individuelles

Aucun gonflement de l'offre en 2002

À Ottawa, le nombre de maisons individuelles écoulées (ventes d'habitations neuves) est monté en flèche depuis 1995, la robustesse de l'économie locale ayant propulsé les revenus et attiré des immigrants internes. L'an dernier, le nombre estimatif de ventes a atteint 3 751. Ce chiffre était de 28 % supérieur à celui de 2000 et près de quatre fois plus élevé que celui de 1995. De plus, même si le rythme d'écoulement s'est ralenti dernièrement, la tendance actuelle laisse croire que l'activité en 2002 atteindra le deuxième niveau annuel en importance observé au cours des dix dernières années.

Pendant cette période, le prix moyen des maisons individuelles neuves a nettement évolué, particulièrement au cours des dernières années. En 1992, tout comme en 1997, celles de 150 000 à 199 000 $ étaient les plus recherchés, représentant respectivement 33 et 44 % des habitations écoulées pendant ces deux années. En 2000, toutefois, la proportion de transactions conclues entre 250 000 et 299 000 $ a commencé à grimper rapidement, à tel point



qu'en 2002, cette fourchette a récolté 39 % du total des ventes de logements individuels.

Cette évolution tient surtout à des facteurs démographiques, et particulièrement au vieillissement de la population.

Les données de recensement indiquent que la proportion de logements occupés, dans la fourchette supérieure, atteint un point culminant chez les ménages dirigés par des personnes âgées entre 45 et 54 ans et qu'elle demeure élevée parmi les ménages dont le chef appartient au groupe des 55-64 ans. Statistique Canada estime qu'à Ottawa, le nombre de personnes dans ces deux groupes d'âge a augmenté de 2,5 à 3 fois plus rapidement que la population totale d'Ottawa, mais ce rythme de croissance devrait se ralentir, particulièrement dans la catégorie des 45-54 ans.

Les bas taux d'intérêt ont favorisé les achats d'habitations haut de gamme. Les taux à un an, qui affichaient une moyenne annuelle de 7,7 % en 1992, sont passés à 6,65 % en 1997, puis à 5,3 % à la fin de septembre 2002. Les charges de remboursement associées à un prêt hypothécaire de 250 000 $ ont donc diminué d'environ 20 % entre 1992 et 2002, et de 13 % uniquement au cours des cinq dernières années. Si l'on corrige ces données de l'inflation, les baisses sont de 33 et de 21 % respectivement. La conjoncture actuelle, marquée par des taux hypothécaires stables ou croissants, limite la possibilité d'une autre hausse des prix découlant de ce facteur.

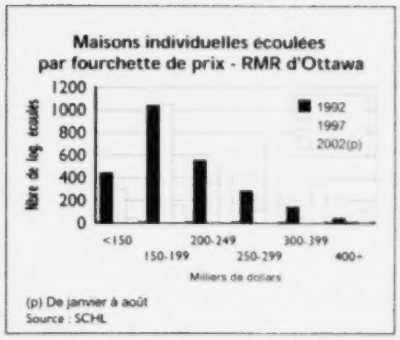
La majoration des revenus a aussi stimulé la demande provenant des acheteurs de logement à un cran supérieur. On estime que le revenu moyen à Ottawa a augmenté de 23,4 % entre 1992 et 2001, et d'environ 18 % pendant la période 1997-2001. En règle générale, la croissance des revenus a suivi le rythme de la majoration du prix des logements. Mais par suite du ralentissement de l'économie d'Ottawa récemment, les revenus semblent s'être stabilisés, ce qui donne à penser que ce facteur exercera moins de pressions sur les prix à l'avenir.

Bien que ces éléments contribuent à la stabilisation du prix des logements neufs, la construction de maisons individuelles ne devrait pas pour autant connaître une baisse brutale, selon les données disponibles.

En règle générale, le ralentissement du rythme d'écoulement annonce le début d'une offre excédentaire, ce qui devrait inciter les constructeurs à réduire leur production de logements. Les données de la SCHL donnent appui à ce comportement des constructeurs. On obtient le rapport ventes-stock en divisant le nombre d'habitations non vendues par le volume de logements écoulés récemment; des mesures semblables sont utilisées pour établir des prévisions concernant la production future dans bien des industries.

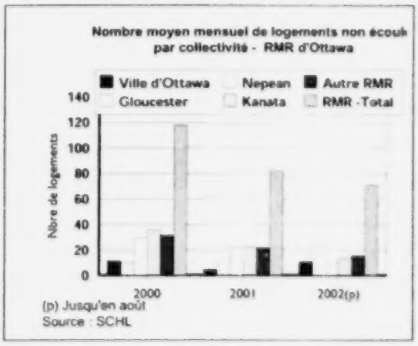
L'augmentation de ce rapport en 1994 et en 1995 a été suivie par une chute brutale de la construction de maisons individuelles en 1995 et en 1996. En revanche, par suite d'une régression marquée du rapport, entamée en 1998, un niveau élevé de mises en chantier a été enregistré sur le marché des logements individuels. En 2002, la SCHL estime que le nombre de maisons individuelles non vendues dans la RMR d'Ottawa se situe en moyenne à 71 par mois, comparativement à 85 pendant la même période en 2001.

La baisse du nombre de logements invendus touche toute la RMR, mais particulièrement les anciennes villes de Nepean et de Kanata. Pendant les huit premiers mois de 2002, le nombre mensuel moyen de maisons individuelles non vendues a atteint 10 à Nepean et 14 à Kanata,



contre 25 et 26 respectivement il y a un an. Ces baisses ont largement contrebalancé l'accroissement des stocks observé à Ottawa et à Gloucester.

La gestion de l'offre semble efficace dans toutes les catégories de prix. Chaque mois de 2002, le rapport logements non écoulés-logements écoulés des maisons individuelles dans la RMR d'Ottawa a été, dans toutes les catégories de prix, équivalent ou inférieur au niveau déjà solide enregistré un an plus tôt. Plus précisément, dans



les fourchettes de prix qui connaissent des volumes élevés d'activité, soit celles comprises entre 200 000 et 249 000 $ et entre 250 000 et 299 000 $, le rapport moyen s'est fixé respectivement à 0,21 et à 0,24 pendant les huit premiers mois de 2002, comparativement à 0,28 et à 0,32 pendant la période correspondante un an plus tôt. De même, pendant cette période, le rapport global applicable aux maisons individuelles, toutes catégories confondues, s'est situé en moyenne à 0,26 en 2002, contre 0,31 en 2001.

L'absence d'offre excédentaire donne à penser que la reprise économique stimulera rapidement la construction. C'est l'un des principaux facteurs sur lesquels reposent nos prévisions relativement optimistes concernant les mises en chantier de maisons individuelles pour 2003 ❖

Marché de l'existant

Le nombre de ventes en 2002 est en voie de dépasser les niveaux de 2001

Les bas taux d'intérêt, le bilan migratoire toujours positif, le secteur locatif tendu et la stabilisation du marché du travail sont autant de facteurs qui alimentent la demande sur le marché de l'existant. Pour la période allant de janvier à septembre, le nombre de ventes a augmenté de 10 % en glissement annuel pour atteindre 10 550. Parallèlement, le total des nouvelles inscriptions a progressé d'un peu moins de 1 % pour s'établir à 13 326. Sous l'effet de la progression des ventes et de la faible augmentation de l'offre, le prix moyen des logements existants continue à grimper. Selon les données des neuf premiers mois de 2002, le prix moyen enregistré pour l'ensemble de la ville a bondi de 14,3 % en regard de la même période l'an passé, pour se fixer à 200 753 $.

La flambée des prix résulte des intenses pressions exercées par l'expansion du marché du travail et le maintien d'un bilan migratoire positif dans la ville. Par ailleurs, les bas taux d'intérêt ont incité les accédants à la propriété et les acheteurs d'habitations à un cran supérieur à se présenter sur le marché. Depuis 1997, la demande de logements a fluctué tout en demeurant vive à Ottawa, tandis que le nombre d'inscriptions n'a cessé de reculer. L'offre n'évoluant plus au même rythme que la demande incessante, les prix sont montés en flèche. Au début de 2002, on a constaté d'importantes guerres d'enchères, les acheteurs se faisant concurrence pour le faible nombre de logements encore disponibles.

Depuis, les conditions se sont détendues, et certains éléments indiquent que le rythme des ventes commence à se ralentir. Bien que, selon les données cumulatives annuelles, les prix continuent de grimper rapidement, le nombre de nouvelles inscriptions a aussi progressé depuis l'été. On prévoit que d'ici la fin de 2002 et le début de 2003, l'offre s'intensifiera davantage, avec l'augmentation du volume de logements sur le marché. Un nombre accru d'acheteurs se tournant vers le marché du neuf, l'offre de logements existants pourra se reconstituer. La SCHL estime ainsi que le prix S.I.A. moyen se stabilisera en 2003, à mesure que l'offre et la demande s'équilibreront. On prévoit par ailleurs que le nombre de transactions se situera près du chiffre prévu par la SCHL, et que les ventes S.I.A. se chiffreront à environ 13 400 d'ici la fin de 2002. En raison de la flambée des prix qui a marqué 2002, le prix moyen S.I.A. à Ottawa sera supérieur à nos prévisions et s'établira à environ 206 000 $ d'ici la fin de l'année. En 2003, les marchés se détendront, de sorte que le nombre de ventes atteindra approximativement 13 600, et le prix moyen environ, 210 600 $.

TABLEAU 1 : VENTES S.I.A., SOUS-MARCHÉS URBAINS

	Cumul 2002	Cumul 2001	Var. en %	2000
Orléans	1501	1519	-1.2	1,846
Secteur est	798	660	20.9	886
Secteur sud-est	1438	1321	8.9	1,745
Centre-ville	736	702	4.8	920
Secteur ouest	1077	977	10.2	1,281
Nepean	881	796	10.7	1,145
Barrhaven	631	543	16.2	749
Kanata-Stittsville	1230	985	24.9	1,447

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Les consommateurs cherchent d'autres formules de logement abordables

Le nombre de ventes de logements individuels a augmenté de 11,2 % pour atteindre 5 759 pendant les neuf premiers mois de l'année, comparativement à 5 177 à la même période en 2001. Sous l'effet de la vive demande de maisons individuelles et du repli de l'offre au cours des derniers mois, le prix moyen est monté à 230 930 $, en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2001. Comme le prix des maisons individuelles dépasse maintenant les moyens de certains acheteurs éventuels, d'autres formules de logement abordables représentent une proportion accrue des ventes.

Le rythme des ventes sur les marchés des duplex et des maisons en rangée est supérieur à celui observé dans le secteur des habitations individuelles. Pour la période allant de janvier à septembre, le nombre de ventes de duplex a progressé de 12,1 % pour

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa. Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Appelez au 1-800-493-0059.

COURTIERS

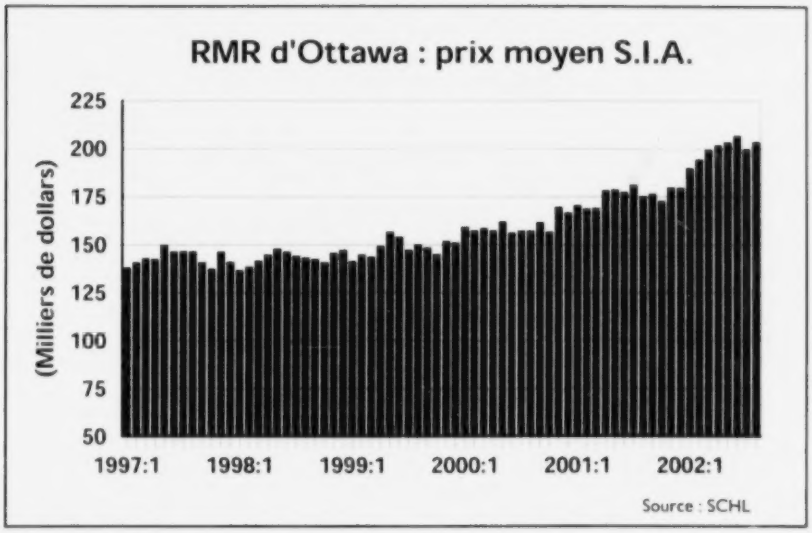
Pour obtenir des exemplaires additionnels de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE OCCUPANT,

veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, tél. : 613-825-0055

s'établir à 1 072. Parallèlement, le prix moyen dans cette catégorie a atteint 192 000 $, en hausse de 14,8 %. Pendant le même intervalle, le volume de ventes sur le marché des maisons en rangée a bondi de 14,4 % pour atteindre 1 242, et le prix moyen s'est élevé à 174 852 $, un gain de 12,3 % en glissement annuel. Il est important de souligner que les duplex et les maisons en rangée offrent des solutions de rechange attrayantes pour les accédants.

Fait intéressant, pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre de ventes de logements en copropriété n'a progressé que de 4,7 % pour se situer à environ 1 027. Cela pourrait tenir surtout à la pénurie d'habitations de qualité sur le marché. La hausse de 18,5 % des prix dans cette catégorie, entre janvier et septembre 2002, confirme ce fait. Néanmoins, cette formule de logement dont le prix moyen se situe maintenant à 145 725 $ demeure l'option la plus intéressante pour les consommateurs recherchant une habitation abordable sur le marché privé. On prévoit une augmentation des ventes dans cette catégorie, avec l'arrivée sur le marché des nombreux ensembles en copropriété en cours de construction dans la ville. Les bas taux d'intérêt et la demande régulière provenant de certains groupes, notamment de la population croissante d'aînés, des ménages âgés sans enfants et des jeunes professionnels cherchant des logements au centre-ville, maintiendront le nombre de ventes élevé sur ce marché à l'avenir.

Fait surprenant, pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre de ventes de maisons en rangée en copropriété a régressé de 3,4 % par rapport à la même période en 2001 pour s'établir à seulement 845. L'offre insuffisante dans ce segment a entraîné une majoration du prix moyen. En effet, ce dernier a bondi de 15,1 % pour s'élever à 145 716 $ à la fin des trois premiers trimestres.



L'escalade des prix se poursuit au centre-ville

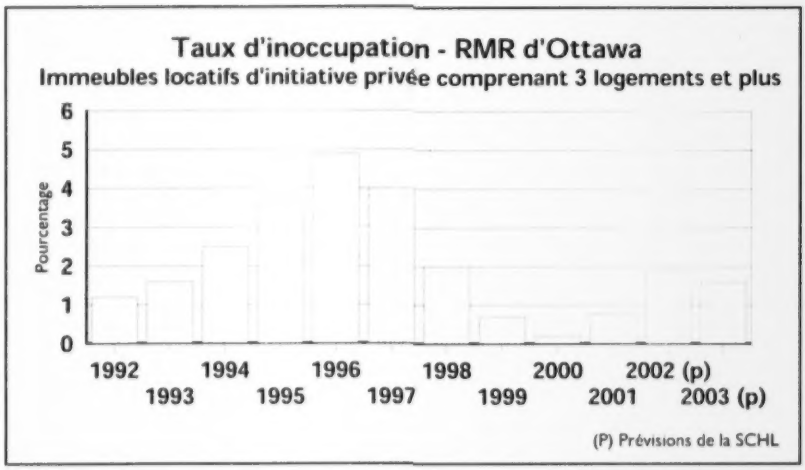
Le nombre de ventes a diminué dans presque tous les secteurs d'Ottawa. À la fin de 2001, seule la collectivité d'Orléans a enregistré une hausse, le nombre de transactions dans ce secteur ayant progressé de 4,6 % pour s'établir à 1 932, contre 1 846 en 2000. Dans le reste des collectivités, soit les secteurs est et sud-est, le centre-ville, le secteur ouest, Nepean, Barrhaven et Kanata-Stittsville, le nombre de ventes a fléchi pendant la même période. Selon les données cumulatives annuelles pour 2002, le nombre de ventes sera inférieur à celui de 2001. Toutefois, la valeur totale en dollars des ventes a nettement augmenté dans chaque collectivité, en raison de l'offre limitée et de la vive demande, qui ont fait monter les prix sur tout le territoire. La hausse la plus marquée a été relevée au centre-ville, où le prix S.I.A. moyen (toutes catégories confondues) est passé de 211 169 $, en 2000, à 241 523 $, en 2001. Le prix moyen global des maisons individuelles au centre-ville a augmenté, conséquence de la forte demande et du faible nombre d'inscriptions, attribuable à l'attrait du quartier Glebe. Le prix moyen enregistré au centre-ville pendant la période de janvier à septembre 2002 dépasse déjà 270 000 $, et il augmentera sans doute davantage d'ici la fin de l'année. À la fin du troisième trimestre 2002, Orléans, les secteurs est et ouest ainsi que Nepean affichaient un prix de revente moyen inférieur à 200 000 $ (toutes catégories confondues). Dans les collectivités comme Barrhaven, Kanata-Stittsville et le secteur sud-est, le prix dépassait la barre des 200 000 $.

L'augmentation des ventes dans la RMR d'Ottawa témoigne du fait que l'activité s'accroît sur le marché de la revente des secteurs situés à la limite extérieure de la ville. De toute évidence, la diminution du volume d'inscriptions se manifeste à Ottawa, ce qui incite certains acheteurs éventuels à chercher un logement à l'extérieur de la ville. Les prix continueront d'augmenter cependant, compte tenu de l'offre limitée et de la demande soutenue, alimentée par la migration vers la ville, ainsi que les bas taux hypothécaires qui favorisent à la fois les accédants et les acheteurs d'habitations à un cran supérieur. ❖

Marché locatif

Hausse prévue des taux d'inoccupation en 2002

Après s'être fixé juste en dessous de 1 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comprenant 3 appartements ou plus se situera à environ 2 % en 2002 selon la SCHL, avant de se resserrer de nouveau pour atteindre 1,5 % en 2003. Compte tenu des taux hypothécaires les plus bas en 40 ans et des loyers élevés, beaucoup de propriétaires-bailleurs connaîtront un exode de locataires vers l'accession à la propriété. Par ailleurs, la faiblesse du marché du travail des jeunes en 2002 entraînera un repli de la demande éventuelle sur le marché locatif. En contrepartie, la poursuite de la migration vers la région d'Ottawa, particulièrement chez les jeunes ménages, favorisera la demande sur ce marché en 2002 et en 2003. De plus, les propriétaires-occupants éventuels auront peu d'options étant donné la majoration du prix des logements existants cette année. Par suite de la construction d'ensembles locatifs et de l'expansion consécutive de l'offre, le taux d'inoccupation augmentera cette année, avec le repli de la demande. En 2003, on prévoit que le taux d'inoccupation se resserrera, le nombre accru de conversions de logements locatifs en copropriétés réduisant le choix sur le marché locatif.



Prévisions relatives à la majoration des loyers

Par suite de la construction d'ensembles locatifs en 2002, le nombre réduit de locataires bénéficiera d'un choix plus vaste grâce à l'expansion de l'offre en 2003. Aussi, les locateurs se feront concurrence pour attirer les locataires moins nombreux, de sorte que la majoration des loyers pourrait être moins marquée en 2002. Après avoir gagné 4,2 % en 2001 pour se situer à 914 $, le loyer mensuel des appartements de deux chambres ne progressera sans doute que de 3 % pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2002. Malgré la conversion éventuelle de logements locatifs en copropriétés, les propriétaires-bailleurs hésiteront à imposer de fortes hausses de loyer par crainte d'accroître leur taux d'inoccupation. Avec la poursuite des bas taux hypothécaires et le choix accru sur le marché des maisons en rangée, les propriétaires-bailleurs tenteront de conserver leurs locataires.

Les coûts énergétiques croissants influeront sur la majoration des loyers en 2003. Certains locateurs abonnés à la société Hydro One connaîtront une hausse de leurs tarifs d'électricité, et ces frais seront transmis aux locataires. Avec l'accroissement prévu des coûts d'électricité cet hiver, les locateurs pourraient n'avoir d'autres choix que d'augmenter les frais de location.

En 2003, on prévoit que les loyers moyens progresseront de 4,0 %. Malheureusement, pour les locataires, l'arrivée de logements locatifs neufs sur le marché ne préviendra pas les majorations de loyer, parce que les coûts de construction des ensembles demeurent élevés. En fait, le loyer moyen continuera à progresser en raison de la hausse persistante de ces frais. ❖

Aperçu de la situation économique

Stabilisation du marché du travail grâce aux gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans le secteur public

Compte tenu des suppressions massives de postes dans le secteur de la haute technologie, bon nombre s'attendaient à ce que l'économie se ralentisse. On prévoyait par ailleurs que cette conjoncture entraverait l'essor des marchés de l'habitation à Ottawa en 2002 puisque les pertes d'emplois influent toujours sur la demande de biens durables à prix élevé. Jusqu'à présent, tout indique cependant que le marché du travail d'Ottawa s'est en fait stabilisé, par suite de la forte création d'emplois dans le secteur public. Grâce à ce facteur, ainsi qu'aux taux hypothécaires historiquement bas et au solde migratoire toujours positif de la ville, le marché de l'habitation dans la capitale nationale a continué de progresser à toute vapeur. En fait, si les conditions actuelles persistent, on enregistrera, en 2002, le niveau de mises en chantier le plus élevé des 14 dernières années en plus d'un nombre record de ventes sur le marché de l'existant.

Selon les chiffres enregistrés fin septembre 2002, environ 4 900 postes ont été supprimés dans la capitale nationale, ce qui représente une modeste baisse de 1,1 % par rapport à 2001. Aussi, les statistiques révèlent que le taux de chômage dans la RMR d'Ottawa s'est établi à 7,5 % en septembre, soit au même niveau que la moyenne nationale. À la fin de l'an dernier, l'économie d'Ottawa affichait un gain net de plus de 10 400 postes par rapport à la même période en 2000, malgré les pertes observées dans le secteur de la haute technologie vers la fin de 2001. D'ici à la fin de 2002, on prévoit que de faibles gains seront enregistrés au chapitre de l'emploi, si l'on tient compte des mises à pied dans le secteur de la haute technologie cette année et de l'accroissement important du nombre de postes dans les secteurs public et du commerce au détail.

L'affaiblissement du secteur de la haute technologie a surtout touché les branches des fibres optiques et de la technologie Internet. Deux importantes sociétés d'Ottawa ont subi le plus gros des mises à pied massives, soit Nortel

et JDS Uniphase. Cette dernière a annoncé récemment qu'elle prévoyait supprimer d'autres postes, en vue de consolider ses activités à l'échelon mondial et de faire d'Ottawa le point central de sa division de recherche et de développement. Ces branches du secteur de la haute technologie sont largement tributaires de la performance de l'économie américaine, parce que la plupart exportent leurs produits aux É.-U. Par conséquent, la relance du secteur des télécommunications aux É.-U. se traduira ultimement par une reprise dans les industries connexes établies à Ottawa. Mais puisque l'on prévoit peu d'amélioration dans l'économie américaine cette année, la reprise dans ce secteur n'est prévue qu'en 2003.

À Ottawa, une importante partie du secteur de la fabrication est consacrée à l'économie de la haute technologie. C'est ce segment qui a été le plus durement touché par les suppressions d'emploi. Entre janvier et septembre 2002, on estime à 10 300 le nombre de postes supprimés dans le secteur de la fabrication d'Ottawa, ce qui constitue un recul de 25,5 % par rapport à la même période en 2001. D'autres secteurs affichent aussi des signes de faiblesse cette année. Malgré la robustesse du marché de l'habitation, le nombre d'emplois dans le secteur de la construction d'Ottawa a en fait régressé de 8,4 % entre janvier et septembre 2002, plus de 1600 postes ayant été perdus. Bien que la construction résidentielle soit vigoureuse et puisse sans doute soutenir un important segment du marché du travail, la réduction du nombre de nouveaux chantiers non résidentiels explique la baisse globale de l'emploi dans ce secteur (voir le graphique). Par ailleurs, pendant le même intervalle, le nombre de travailleurs a diminué de 4,5 % sur douze mois dans le secteur tertiaire, ce qui représente une perte de 9 600 emplois.

Pour situer ces pertes d'emploi dans leur contexte, le marché global du travail a été moins durement touché que l'on s'y attendait, grâce à la création de postes dans d'autres secteurs de l'économie. Certes, le grand gagnant à cet égard en 2002 a été le secteur public où, selon les chiffres estimatifs, quelque 16 400 postes ont été créés, entre janvier et septembre 2002 : une hausse de 22,3 % par rapport à la période correspondante en 2001. D'autres secteurs ont enregistré des gains au chapitre de l'emploi, notamment ceux des finances, de l'assurance et du commerce. Selon les indications, les ventes dans les grands magasins et les dépenses de consommation augmentent, et le secteur du commerce de détail a connu une forte croissance de l'emploi. Selon les chiffres moyens enregistrés pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre net de postes créés dans le secteur du commerce de détail a progressé de 3 600, en hausse de 6,4 % en regard de la même période en 2001.

En ce qui concerne le marché de l'habitation d'Ottawa, la croissance régulière de l'emploi en 2002 se traduira par une hausse du revenu disponible pour le consommateur moyen. Le taux de chômage mensuel désaisonnalisé a régressé, puis s'est stabilisé au cours des derniers mois. Par conséquent, l'Indice de l'offre d'emploi a augmenté pendant l'été, indiquant une intensification de la demande de main-d'oeuvre, avec le raffermissement de la confiance des sociétés à l'égard des perspectives économiques. Mais plus que tout, les bas taux d'intérêt continueront à favoriser les achats de biens durables à prix élevé, notamment d'automobiles et de logements. Toutefois, les banques relèveront sans doute leurs taux d'intérêt d'ici la fin de 2002 ou le début de 2003, ce qui fera augmenter les charges hypothécaires et les coûts d'emprunt. Selon l'ampleur de la croissance de l'emploi et des salaires en 2003, l'alourdissement des charges hypothécaires pourrait ralentir le rythme des ventes de logements dans une certaine mesure.

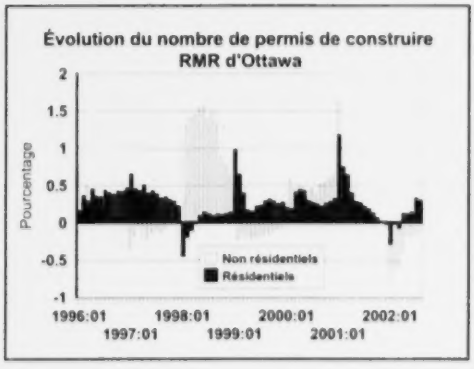
Importants gains au chapitre de l'emploi pour le groupe âgé de 45-64 ans

Les gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans certains secteurs n'ont pas bénéficié à tous les segments de la population équitablement. Le groupe âgé de 45 à 64 ans a enregistré une vive hausse du nombre d'emplois à temps plein, tandis que les personnes de 15 à 24 ans ont connu une modeste augmentation du nombre de postes à temps partiel. Pour sa part, le groupe âgé entre 25 et 44 ans, a enregistré des pertes d'emplois à temps plein et à temps partiel.

Pendant les neuf premiers mois de l'année, le nombre de personnes âgées entre 45 et 64 ans dans la population active s'est accru à un rythme phénoménal. Aussi, le nombre de personnes employées à temps plein a fait boule de neige et a augmenté de 15 000 pour atteindre 151 700, ce qui représente une hausse de 13,6 % sur douze mois. Pendant le même intervalle, le nombre de personnes occupant un poste à temps partiel a grimpé de 20,7 %, soit de 4000. Fait intéressant, le nombre de personnes qui se sont intégrées au marché du travail a augmenté de 22 300 pendant la même période. Parmi toutes les cohortes d'âge, ce groupe affiche certes le taux de croissance le plus élevé dans la capitale nationale et enregistre les gains les plus importants au chapitre de l'emploi. Compte tenu du nombre croissant de ménages qui approchent de l'âge de la retraite et/ou dont les enfants ont quitté la maison, la demande pour d'autres formules d'habitation, notamment de copropriétés et de logements donnés en location viagère s'intensifiera. Au cours des douze prochains mois, on prévoit une expansion de la demande dans le secteur des appartements et des maisons en rangée en copropriété, compte tenu du nombre de personnes qui prendront leur retraite ou chercheront un autre type de logement mieux adapté à leur nouveau style de vie.

Pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre d'emplois à temps plein destinés aux jeunes a diminué d'environ 8 200, soit de 18,9 % par rapport à la même période en 2001. Cette baisse n'a été compensée que par une augmentation de 3,8 % du nombre de personnes employées à temps partiel, un gain d'environ 1 100 nouveaux emplois. Le taux de chômage global dans ce groupe d'âge s'est établi à 12,5 % en septembre, un niveau supérieur à la moyenne nationale. Globalement, cette cohorte d'âge a subi les répercussions de l'affaiblissement du secteur de la haute technologie, ce qui aura une incidence sur les marchés locatifs, car ce groupe a tendance à louer plutôt qu'à acheter un logement. Par conséquent, la demande de logements locatifs s'affaiblira au dernier trimestre de 2002.

La population active âgée entre 25 et 44 ans a été la plus durement touchée par les récentes suppressions d'emplois dans le secteur de la haute technologie. Entre septembre 2001 et le même mois en 2002, le nombre d'adultes employés est descendu à 229 000 dans la RMR d'Ottawa. Il s'agit d'un recul de 7,7 % et d'une diminution de
17 200 postes. De plus, 13 800 emplois à temps plein ont été supprimés (6,8 %). Pendant la même période, le nombre de personnes employées à temps partiel a régressé de 16,9 % : une perte de 3 400 postes. Puisque ces personnes se trouvent dans la tranche d'âge où elles sont le plus susceptibles d'acheter un logement, les pertes d'emplois auront des incidences sur la demande de logements. Pendant le reste de 2002 et au début de 2003, la demande de maisons individuelles se ralentira par rapport à l'année précédente. Comme les suppressions d'emploi dans le domaine de la haute technologie tirent à leur fin et le marché du travail dans le secteur public se raffermit, la situation de l'emploi dans ce groupe d'âge s'améliorera sans doute en 2003. On s'attend à une reprise de la demande au milieu de 2003. ❖



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa - automne 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	1999	2000	2001	*Var. (%)*	2002P	*Var. (%)*	2003P
Ventes S.I.A.	11,329	12,692	12,237	*-3.6*	13,400	*9.5*	13,300
Prix S.I.A. moyen, tous les log.	$149 650	$159 511	$175,971	*10.3*	$200,600	*14.0*	$210,600
Prix S.I.A. moyen, log. indiv.	$172,562	$188,156	$205,094	*9.0*	$230,400	*12.5*	$242,400
Prix S.I.A. moyen, copropriétés	$100 669	$107 958	$124,087	*14.9*	$147,700	*19.0*	$164,600
Rapport ventes-nouv. inscript.	0.65	0.79	0.71	-	0.67		0.66
MISES EN CHANTIER							
Total	4,447	5,786	6,251	*8.0*	7,760	*-3.5*	6,400
Logements individuels	2,837	3,494	3,502	*0.2*	3,700	*5.6*	3,100
Log. jumelés et en rangée	1,418	1,716	2,074	*20.9*	2,300	*10.4*	2,150
App. en copropriété	138	30	285	*850.0*	560	*96.5*	700
Log. locatifs d'initiative privée	54	546	390	*-28.6*	1,200	*156.0*	400
Prix médian, log. indiv.	$194 900	$208 900	$244,400	*17.0*	$268,000	*9.7*	$274,000
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	0.7	0.2	0.8	-	1.9	-	1.6
Loyer moyen (2 chambres)	$783	$882	$914	*3.6*	$930	*3.1*	$960
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire - 3 ans	7.97	8.17	6.88		6.47		7.52
Taux hypothécaire - 5 ans	8.13	8.35	7.41		7.23		8.21
Personnes occupées	414,200	431,500	441,800	*10.3*	442,000	*0.0*	445,400
Croissance de l'emploi	17,800	17,300	10,300	*-40.5*	200	**	3,010
Solde migratoire	7,700	9,800	12,500	*27.6*	10,300	*-17.6*	9,000

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers en immeubles de la région d'Ottawa. L'adresse de leur site Web est la suivante www.ottawarealestate.org

S.I.A. (Service inter-agences) est une marque d'accréditation de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = Prévisions de la SCHL.